

Beslisnota voor de raad

Datum 15 maart 2019
Ons kenmerk 2019-51076

Openbaar

Onderwerp bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Ina Heerspink / Anneloes van Roon
Afdeling ECR / ZWVG
Telefoon (038) 498 2385 / (038) 498 2418
E-mail J.Heerspink@zwolle.nl / ACM.van.Roon@zwolle.nl

Bijlagen

1 bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. de verbeelding van het bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39 ongewijzigd vast te stellen in papieren en elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16006-004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16006-004 ;
2. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39 vast te stellen;
3. te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Datum 15 maart 2019
Ons kenmerk

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In 2015 is de locatie Schubertstraat 39 aangewezen als locatie voor de versnellingsactie sociale woningbouw. Voor de versnellingsactie zijn 14 locaties geselecteerd, voor deze locaties zijn ook afspraken gemaakt over de financiering en de samenwerking. Deze afspraken zijn opgenomen in het besluit "Versnellingsactie sociale huurwoningen" genomen door de gemeenteraad op 11 mei 2015. Voor de locatie Schubertstraat 39 hebben vervolgens DeltaWonen en SWZ verkend op welke wijze invulling kan worden gegeven aan deze versnellingsactie op deze locatie. De verkenningen hebben geresulteerd in een woongebouw met circa 27 appartementen, verdeeld over de 4 verdiepingen. Met de buurt is op een aantal momenten overleg gevoerd over deze plannen. In de laatste gesprekken in oktober 2018, hebben de betrokkenen hun zorg uitgesproken over de hoogte van het gebouw en daarmee samenhangend de mogelijke inrij. Door SWZ is afgesproken dat de buurt betrokken wordt bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39 heeft ter visie gelegen van maandag 21 januari tot en met zondag 3 maart 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39.

Argumenten

1.1. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er is ook geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.2. De ontwikkeling sluit goed aan op de Zwolse woningbehoefte

De herontwikkeling van deze locaties naar woningbouw betekent een goede slag richting aansluiting op de Zwolse woningbehoefte. De realisatie van de woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van Zwolle, zoals blijkt uit de Regionale Woon Programmering (RWP) West-Overijssel.

1.3. De ontwikkeling zorgt voor een goede aansluiting van het gebied op de bestaande omgeving

In lijn met de bestaande ruimtelijke structuur en de woonvisie wordt op de locatie een nieuw appartementengebouw gerealiseerd, gericht op 1- en 2-persoonhuishoudens. Het woongebouw heeft een noord-zuid oriëntatie en de hoofdentree wordt gesitueerd aan de oostzijde (Schubertstraat). Aan de noordzijde van het gebouw, ontsloten vanaf de Schubertstraat, wordt een openbaar parkeerterrein gerealiseerd. De bouwmassa sluit aan op de bouwmassa's van de woningblokken in de wijk. De bouwhoogtes van omliggende bebouwing variëren van 9 meter van de rijenwoningen tot 15 meter van de meergezinshuizen. Uitgangspunt voor de bebouwing op deze locatie is een woongebouw van vier bouwlagen, eventueel uitgevoerd met een kap, met een goothoogte van maximaal 14 meter en een bouwhoogte op maximaal 17 meter.

3.1 Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Datum 15 maart 2019

Ons kenmerk

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening moet het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

4.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39 is niet nodig.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de uitvoeringskosten van het project worden gedekt zoals omschreven in het raadsbesluit 'Versnellingsactie Sociale Huurwoningen' (20150511-7). Dit besluit is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 mei 2015. Met dit raadsbesluit is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertlaan 39 dan ook verzekerd. Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook geen exploitatieplan opgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is door opname in de grondprijs.

3.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen. Hierdoor valt het bestemmingsplan onder categorie 3.1 van de bijlage I van de Crisis- en herstelwet. De wet schrijft voor om expliciet in het besluit op het bestemmingsplan te bepalen dat deze wet van toepassing is, omdat het gevolgen heeft voor de wijze waarop een beroepschrift moet worden ingediend. Dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit en dat na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Tenslotte moet in een beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Ook in de publicatie wordt hiervan melding gemaakt.

Risico's

Tegen het plan kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Dit is alleen mogelijk voor de indieners van de zienswijzen en belanghebbende wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Financiën

De locatie is eigendom van de gemeente. De kosten van het bestemmingsplan zijn verrekend in de grondprijs.

Communicatie

Op dinsdag 18 juli 2017 is een inloopavond gehouden. Belangstellenden konden het concept inrichtingsplan inzien en vragen stellen. De meeste vragen gingen over de parkeergelegenheid bij de appartementen, mogelijke schaduwwerking voor de omliggende huizen en de overlast van hoog onkruid.

Ten tijde van het vooroverleg van het voorontwerpbestemmingsplan is er bij woningstichting SWZ een brief van omwonenden ontvangen. De zorg van de omwonenden is gericht op de (ontwerp)wijziging van de eengezinshuizen in een appartementengebouw, het uitzicht, de schaduwwerking en de toename van het verkeer. Reden dat een tweede inloopbijeenkomst is georganiseerd om de bouw van het appartementengebouw toe te lichten. Tijdens deze bijeenkomst van 13 februari 2018 waren ca. 15 omwonenden aanwezig. Er waren ook vertegenwoordigers van woningbouwvereniging SWZ en de gemeente aanwezig. De conclusie van de omwonenden was dat zij tegen de bouw van het appartementengebouw zijn en graag zien dat de gemeente terugkeert naar de eerdere verkenning met een ontwerp van 16 grondgebonden woningen. De belangrijkste argumenten zijn met name het uitzicht en vermindering van privacy en de doelgroep (angst voor veel verloop etc).

Datum 15 maart 2019

Ons kenmerk

Deze bijeenkomst heeft voor de gemeente aanleiding gegeven om met SWZ het voorgenomen woningbouwprogramma en de zorgen van omwonenden nader te bespreken. Vervolgens zijn SWZ en de gemeente in oktober 2018 nogmaals het gesprek met de aanwonenden aangegaan. Van de uitnodiging voor dit gesprek hebben 3 bewoners gebruik gemaakt. Eén aanwezige gaf aan tevreden te zijn over het plan. De andere 2 aanwezigen, een echtpaar spraken nogmaals hun zorg uit over de hoogte van de bebouwing en daarmee samenhangend mogelijke inkijk. SWZ heeft toegezegd de omwonenden te betrekken bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schort namelijk de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden nieuwe bouwaanvragen getoetst aan dit plan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Datum 15 maart 2019
Ons kenmerk

Besluit

Jaargang 2019
Nummer 2019 - 51076
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 2 april 2019

besluit:

1. de verbeelding van het bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39 ongewijzigd vast te stellen in papieren en elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16006-004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16006-004;
2. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Holtenbroek, Schubertstraat 39 vast te stellen.
3. te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 mei 2019

de voorzitter,

de griffier,