

Beslisnota voor de raad

Datum 5 oktober 2020

Openbaar

Onderwerp Coördinatiebesluit bestemmingsplan Diezerpoort, Billitonstraat en
omgevingsvergunning bouwen 6 woningen Billitonstraat

Versienummer 1

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Sander Weertman / Francis Spikman
Afdeling ZWRP / ZWPP
Telefoon (038) 498 3124 / (038) 498 5167
E-mail s.weertman@zwolle.nl / f.spikman@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Begroting wijzigen n.v.t.

Dekking ten laste van n.v.t.

Bijlagen

n.v.t.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 6 woningen aan de Billitonstraat te Zwolle aan te wijzen als geval waarin de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat voorbereiding en bekendmaking van deze omgevingsvergunning met het bestemmingsplan wordt gecoördineerd.



Datum 30 september 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding

DJ Ontwikkeling B.V. wenst nieuwbouw te realiseren ten behoeve van 6 woningen aan de Billitonstraat. Het plan voorziet in de transformatie en uitbouw van een deel van de bestaande opstallen aan de achterzijde van de Thomas à Kempisstraat 98, 100 en 102. Voorheen deden de panden dienst als winkel- en opslagruimte, maar deze functie is vanwege economische omstandigheden verloren gegaan.

Omdat het plan niet past in het vigerende bestemmingsplan, wordt hiervoor een planologische procedure opgestart. Allereerst zal het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegezonden worden aan diverse overleginstanties. De planning is om het bestemmingsplan in november 2020 als ontwerp ter visie te leggen.

Tegelijkertijd vordert ook de planvorming voor de bouw van de 6 woningen aan de Billitonstraat. Hiervoor is uiteindelijk een omgevingsvergunning nodig op basis van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Diezerpoort, Billitonstraat. Het is mogelijk om beide besluiten te coördineren (artikel 3:30 van de Wet ruimtelijke ordening), zodat de te coördineren besluiten gelijktijdig in procedure worden gebracht. Uw raad dient daartoe een besluit te nemen.

Beoogd effect

Door beide besluiten te coördineren ontstaat er sneller zekerheid ten aanzien van eventuele beroepen en daardoor kan er eerder gestart worden met de bouw van de woningen.

Argumenten

1.1 Het coördineren van beide besluiten is wenselijk omdat het de efficiency en transparantie bevordert

De coördinatieregeling zorgt ervoor dat beide besluiten gelijktijdig als ontwerp ter visie worden gelegd en dat de beroepsprocedure eveneens dezelfde route doorloopt. Voor eventuele belanghebbenden is er transparantie, doordat de samenhang tussen de besluiten inzichtelijk wordt. Voor het gemeentelijk apparaat is er sprake van een hoge mate van efficiency, doordat in één keer twee besluiten gelijktijdig ter visie gaan en eventuele zienswijzen gelijktijdig behandeld kunnen worden.

1.2 Het coördineren bevordert een snelle procedure

Zonder coördinatie kan de omgevingsvergunning niet eerder worden aangevraagd dan nadat het bestemmingsplan Diezerpoort, Billitonstraat in werking is getreden.

Als wel sprake is van coördinatie tussen beide besluiten, zal de omgevingsvergunning dezelfde procedure volgen als het bestemmingsplan. Dat betekent een gelijktijdige tervisielegging van beide ontwerpbesluiten en een gelijktijdige tervisielegging van de definitieve besluiten. Ook voor de omgevingsvergunning staat dan nog slechts de mogelijkheid open om bij de Raad van State beroep in te dienen, zoals dat ook voor het bestemmingsplan het geval is. In geval van een omgevingsvergunning is er normaal gesproken nog de mogelijkheid van het indienen van beroep bij de rechtbank en in geval er sprake is van een reguliere omgevingsvergunning gaat er behandeling van een bezwaarschrift aan vooraf. Slechts beroep bij de Raad van State geeft dus een behoorlijke versnelling.



Datum 30 september 2020

1.3 Beroep bij de Raad van State wordt binnen een half jaar behandeld

Normaal gesproken heeft de Raad van State de verplichting om binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn uitspraak te doen op het beroep dat tegen een bestemmingsplan wordt ingediend. Door coördinatie van beide besluiten, wordt behandeling van het beroep versneld. Het beroep leidt dan namelijk binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift tot een uitspraak.

1.4 De ontwikkelaar heeft verzocht om toepassing van het coördinatiebesluit

De ontwikkelaar heeft de gemeente gevraagd om de coördinatieregeling toe te passen.

Risico's

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

Omwonenden zijn op de hoogte van het initiatief

Aanvankelijk bestond het programma uit 11 appartementen en 11 inpandige parkeerplaatsen. Deze plannen zijn door de initiatiefnemer besproken met omwonenden door middel van het houden van een informatieavond op 5 februari 2019. Met enkele omwonenden hebben individuele gesprekken plaatsgevonden over de uitwerking van het ontwerp van het plan.

Voor de informatieavond zijn, in overleg met de gemeente Zwolle, tientallen adressen in de omgeving aangeschreven. Uiteindelijk waren +/- 30 mensen aanwezig op de informatieavond. De reacties waren overwegend positief maar er waren kritische kanttekeningen over de mogelijke extra verkeer- en parkeerdruk in de wijk.

Intussen is die ontwikkeling ingehaald door de gemeentelijke beleidsregel voor 'zelfstandige woonruimte'. Deze beleidsregel stelt voorwaarden aan de minimale omvang van appartementen en bergingen. Daar voldeed het plan niet volledig aan. Daarom heeft de initiatiefnemer besloten tot planaanpassing en wat heeft geresulteerd in een plan met 5 rijwoningen en 1 appartement en heeft naar verwachting voor de omgeving minder impact.

Initiatiefnemer heeft in april j.l. de buurt geïnformeerd over deze aanpassing middels een brief, hierop is één reactie gekomen van een buurtbewoner, die zich in algemene zin zorgen maakt over het parkeren in de buurt.

Ook is met burens besproken om het paaltje wat de doorgang naar de Vechtstraat verspert te verplaatsen zodat de parkeergarage bereikbaar wordt via de Vechtstraat in plaats van via de andere kant.

Publicatie

Het coördinatiebesluit dient te worden gepubliceerd via de GVOP (gemeenschappelijke voorziening officiële publicaties, www.officielebekendmakingen.nl), waardoor een ieder er kennis van kan nemen. Er staat geen bezwaar of beroep tegen open.



Datum 30 september 2020

Vervolg

Het streven is erop gericht om de ontwerpbesluiten van bestemmingsplan en omgevingsvergunning in november 2020 ter inzage te leggen. De stukken liggen gedurende zes weken ter visie. Daarna volgt binnen drie maanden een besluit ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Vervolgens liggen de stukken opnieuw zes weken ter visie en treden de besluiten in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening zou zijn ingediend.

Openbaarheid

Het stuk is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Voorzitter, Peter Snijders

Secretaris, Ingrid Geveke