



Beslisnota voor de raad

Datum 18 maart 2021

Openbaar

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Diezerpoort, Billitonstraat
Versienummer 1

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Sander Weertman
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Telefoon (038) 498
Email S.Weertman@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van Anterieure overeenkomst

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Diezerpoort, Billitonstraat

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Billitonstraat ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20015-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20015-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 2 dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren, gecoördineerd met de publicatie over het besluit omgevingsvergunning voor de bouw van zes woningen aan de Billitonstraat;
- 3 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Billitonstraat vast te stellen.

Datum 18 maart 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

DJ Ontwikkeling B.V. is voornemens om zes woningen aan de Billitonstraat te realiseren. 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. Op 23 november 2020 heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, waarmee is besloten om in één procedure de besluitvorming van de bestemmingsplanherziening en de verlening van de omgevingsvergunning te behandelen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning welke ter visie hebben gelegen van 28 januari 2021 tot en met 10 maart 2021. Dit voorstel ziet op het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en de gecoördineerde publicatie van de besluiten.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning hebben tot doel zodat er zes woningen aan de Billitonstraat gebouwd kunnen worden.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog ongewijzigd vastgesteld

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de ongewijzigde 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.

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

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

2.2 Bij eerder raadsbesluit is ervoor gekozen het bestemmingsplan te coördineren met de aanvraag omgevingsvergunning

Bij raadsbesluit van 23 november 20210 is besloten tot coördinatie van de omgevingsvergunning voor het bouwen van zes woningen aan de Billitonstraat met dit bestemmingsplan. De publicatie en tervisielegging zal dan ook gecoördineerd plaatsvinden. De omgevingsvergunning zal, na vaststelling van het bestemmingsplan, door ons college worden verleend.

3.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Billitonstraat 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.

Datum 18 maart 2021

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Overleg met de buurt

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 plaanpassing en wat heeft geresulteerd in een plan met 5 rijwoningen en 1 appartement.

Initiatiefnemer heeft in april 2020 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

Nadat deze beslisnota is vastgesteld door uw raad wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeentebblad en in de Staatscourant de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gecoördineerd met de bekendmaking over het besluit omgevingsvergunning gepubliceerd.

Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen de gecoördineerde besluiten kan binnen 6 weken na publicatie door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning is door de coördinatie gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning.

Datum 18 maart 2021

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom