

Informatienota voor de raad

Datum 20 maart 2023

Onderwerp	beantwoording aanvullende vragen artikel 45 PvdA benutten havenfront
Versienummer	V . 02

Portefeuillehouder G. Rots

Informant J. van den Berg
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Telefoon 038 498 2396
Email J.van.den.Berg@zwolle.nl
Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

de beantwoording van de door de PvdA aanvullend gestelde vragen over het benutten havenfront

Datum

20 maart 2023

Inleiding

De PvdA heeft naar aanleiding de vragen van D66 over de plannen om bedrijfsunits te ontwikkelen aan het havenfront langs de Rieteweg een aantal aanvullende vragen gesteld. Hieronder treft u de beantwoording van deze vragen.

Beantwoording vragen

1. *Heeft het college inzichtelijk op welke andere plekken in Zwolle er een discrepantie is tussen de ambities voor die plek (bv. als gevolg van de omgevingsvisie) en de onderliggende kaders (zoals het omgevingsplan/bestemmingsplan) waardoor ongewenste ontwikkelingen moeilijk tegengehouden kunnen worden?*

Zo ja, op welke plekken is dat?

Zo nee, is het college van plan dit in beeld te brengen en te delen met de raad?

De ambities en het beleid uit de omgevingsvisie komt niet altijd overeen met de geldende bestemmingsplannen. Dat is dan geen punt, omdat we slechts medewerking zullen verlenen aan een ontwikkeling als dit past in onze ambities. Anders is het als er bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan gelden die worden benut, maar niet passen in de ambities van de omgevingsvisie. Hieraan moeten we als gemeente medewerking verlenen. Gelet op de hoeveelheid geldende bestemmingsplannen en de daarbij behorende (onbenutte) bouw en- gebruiksmogelijkheden, heeft het college niet inzichtelijk of er discrepantie is tussen de ambities uit de omgevingsvisie en de geldende bestemmingsplannen. Nog los van het feit dat heel concreet zou moeten worden omschreven welke ambities dit zijn en welke gebruiks- en bouw mogelijkheden hiervoor zouden moeten gaan gelden. Waar het gaat om toegekende functies/bestemmingen versus de gebiedsprofielen en ambities uit de omgevingsvisie is dit dus niet in beeld en dit vraagt veel inventarisatie. Het in beeld brengen hiervan kost veel tijd en middelen. Het gaat dan niet alleen over onbebouwde percelen. Ook voor bebouwde percelen kunnen meerdere gebruiksmogelijkheden gelden, die niet stroken met de gemeentelijke ambities. De urgentie om voor deze percelen de gebruiksmogelijkheden te beperken ontbreekt, omdat er wellicht nooit gebruik van wordt gemaakt. Daarnaast leidt het beperken van gebruiks- en bouw mogelijkheden tot planschade. Grondeigenaren hebben dan namelijk niet meer de mogelijkheid om de bouw mogelijkheden die zij hebben op grond van het bestemmingsplan te benutten. Dit kan leiden tot planschade die fors kan oplopen. Een algemene inschatting daarvan is moeilijk te maken. Bovendien moet er per locatie duidelijk zijn hoe de planologische regeling gaat luiden om een goed vergelijk te kunnen maken met de huidige regeling. Dit betekent dat er ook een stedenbouwkundig beeld moet zijn qua hoogte, bouw grenzen en dergelijke.

2. *Wat doet het college eraan om dit soort discrepanties op te lossen?*

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting op 1 januari 2024) zal in het kader van het op te stellen Omgevingsplan worden onderzocht welke bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie moeten gaan gelden. Basis voor het nieuw op te stellen Omgevingsplan is de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen als kaderstellend beleid, vastgesteld door de raad op 13 september 2021, maar ook de geldende bestemmingsplannen. In dat kader kunnen ook de Zwolse ambities worden meegewogen. Dit kan kansen bieden om mogelijke discrepanties op te lossen, maar er dient ook rekening te worden gehouden met de rechten uit de geldende bestemmingsplannen. Ook hier geldt

Datum 20 maart 2023

dat bij het al dan niet wegbestemmen van bouw- en gebruiksmogelijkheden het onderdeel planschade een grote rol zal spelen. Zie hierboven.

3. *Zijn er andere concrete ontwikkelingen in beeld bij het college die niet in lijn zijn met onze Zwolse ambities? Zo ja, welke?*

Er zijn op dit moment geen andere concrete ontwikkelingen bekend.

4. *Welke instrumenten heeft het college om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan in die gevallen dat het ruimtelijk beleid nog niet up-to-date is? En is het college voornemens die instrumenten in te gaan zetten?*

Er zijn verschillende instrumenten (ruimtelijk beleid en grondbeleid) om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. De mogelijkheden hiervan zijn wel beperkt als een ontwikkeling past in het bestemmingsplan. In alle gevallen geldt, dat de eventuele inzet van een instrument zorgvuldig wordt afgewogen binnen de specifieke omstandigheden in een gebieds-of locatieontwikkeling, met inachtneming van zowel voordelen als risico's van dat instrument. Deze instrumenten zijn het voorbereidingsbesluit (ruimtelijk beleid), minnelijke verwerving, Wvg-voorkeursrecht en onteigening (grondbeleid). Vanwege de risico's die van belang zijn bij de inzet van dergelijke instrumenten (planschade, verwervingskosten, (vertraging door) gerechtelijke procedures), kan niet in het algemeen gesteld worden dat deze instrumenten passend zijn om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Openbaarheid

ja

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer