

Raadsplein besluitvormend

Datum 8 mei 2017

onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Berg, Jolanda van den (2396)
afdeling	Ruimtelijke planvorming

Voorgesteld besluit raad

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
2. in te stemmen met de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld vast te stellen.



Beslisnota voor de raad

Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017-34130

Openbaar

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Jolanda van den Berg / Auke Sipma
Eenheid/Afdeling ECR / OWP
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 2439
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / A.Sipma@zwolle.nl

Bijlagen

1. bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld
2. wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld
3. nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld met bijlagen
4. zienswijzen Zwolle-zuidwest, Beverveld
5. gespreksverslag 28 november 2016 indieners zienswijzen – initiatiefnemers – gemeente ontwerpbestemmingsplan- Zwolle – zuidwest, Beverveld
6. brief d.d. 23 januari 2017 van Benthem Gratama inzake onderbouwing contacten gemeente.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld;
2. in te stemmen met de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld vast te stellen;

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Inleiding

De eigenaar van het perceel Zwarteweg 94 heeft verzocht de bouw van een woning mogelijk te maken op het achtererf van zijn perceel dat grenst aan het Beverveld. Het betreffende perceelsgedeelte heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'tuin' en 'wonen'. De bouw van een woning is niet toegestaan, omdat op het betreffende gedeelte geen bouwvlak is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld heeft ter visie gelegen van 8 september 2016 tot en met 19 oktober 2016. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van één woning aan het Beverveld.

Argumenten

1.1/2/1/3/1 Het betreft ontwikkeling die past binnen het Structuurplan.

Er zijn vier zienswijzen ingediend door de omwonenden aan het Beverveld en de Zwarteweg.

Korte samenvatting zienswijzen

De zienswijzen van de omwonenden hebben o.a. betrekking op het verdwijnen van het vrije uitzicht, de grootte van de woning en de stedenbouwkundige onaanvaardbaarheid, wateroverlast, verslechtering van de bezonning op de moestuinen, waardevermindering, een toezegging van de gemeente dat er niet zou worden gebouwd op de locatie, het ontbreken van draagvlak in de buurt en het verdwijnen van groen door de aanleg van twee parkeerplaatsen.

Korte samenvatting reactie gemeente.

- Het gaat om een ontwikkeling die naar aard en omvang past binnen de structuur van de omgeving en het ruimtelijke beleid (in het Structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als woongebied).
- De privacy zal niet onevenredig worden aangetast. Immers de afstand van de geprojecteerde woningen levert geen strijd op met het Burgerlijk wetboek (artikel 5:50, lid 1). Indien reclamanten menen planschade te hebben dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek indienen.
- De woning is ruimtelijk gezien aanvaardbaar op deze locatie.
- De bouw van de woning zal door het nemen van technische maatregelen niet leiden tot wateroverlast.
- De woning heeft slechts geringe effecten hebben op de bezonning van de moestuin van het perceel Zwarteweg 90 en niet op moestuinen van de overige reclamanten.
- Van een toezegging om de bestaande situatie te respecteren is ons niets bekend. Van de zijde van reclamanten is hiervoor ook geen nader bewijs geleverd.
- Eén van de reclamanten heeft een wobverzoek ingediend om alle informatie met betrekking tot het bestemmingsplan waarbij de bouw van het Beverveld mogelijk is gemaakt alsmede destijds grondverkoop/-aankoop heeft plaatsgevonden van voornoemde percelen toe te zenden. Alle beschikbare informatie is bij brief van 10 november 2016 toegestuurd. Vervolgens is op verzoek van deze reclamant nogmaals het Historisch Centrum Overijssel bezocht, omdat er door de



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

omwonenden is aangegeven dat er in de jaren 80 door de gemeente een toezegging zou zijn gedaan. Deze informatie is niet aangetroffen. Tenslotte is op 23 januari jl. door deze reclamant een brief gestuurd met bijlagen, waaruit volgt dat er al in 1981 contacten zijn geweest met de gemeente en de omwonenden ten aanzien van de bebouwing van de achtertuinen. Deze brief is bij deze beslisnota gevoegd. Ook uit deze stukken blijkt niet dat er een afspraak zou zijn gemaakt dat de achterzijde van de percelen aan de Zwarteweg nimmer zou worden bebouwd.

- Het belang van het initiatiefnemers om de woning te realiseren en het bestemmingsplan vast te stellen prevaleert boven het belang van de reclamanten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

In de nota van zienswijzen wordt ingegaan op alle zienswijzen. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota van zienswijzen. U wordt voorgesteld hiermee in te stemmen. Voor de wijzigingen op het bestemmingsplan wordt verwezen naar wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld

1.1/2/1/3/1 Er is een wijziging doorgevoerd in de toelichting op het vast te stellen plan als gevolg van ingediende zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze ingediend door SRK rechtsbijstand dat door de aanleg van twee openbare parkeerplaatsen openbaar groen zal gaan verdwijnen, is onderzocht of het noodzakelijk is dat er twee parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gecompenseerd. Door Bonotraffics BV is onderzocht of er na het vervallen van één parkeerplaats ter hoogte van de inrit van de te realiseren woning, twee vrije openbare parkeerplaatsen beschikbaar blijven op een loopafstand van 50 en 70 meter van de te realiseren woning. In het onderhavige geval zijn de openbare parkeerplaatsen voor de bezoekers en niet voor de bewoners. Een afstand van 70 meter is voor bezoekers een acceptabele loopafstand. Uit dit parkeerdrukonderzoek is gebleken dat binnen 50 meter van de nieuw te realiseren woning, tijdens de maatgevende momenten van de week (werkdagavond/werkdagnacht), geen twee vrije openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Binnen 70 meter van de woning zijn deze twee vrije openbare parkeerplaatsen wel aanwezig tijdens de maatgevende momenten van de week. Dit onderzoek is als bijlage Effecten parkeerdruk Beverveld bij de nota van zienswijzen opgenomen. Gelet hierop is er geen noodzaak twee extra parkeerplaatsen aan te leggen in het openbaar groen. In de toelichting op het bestemmingsplan zal dit worden verwerkt.

1.2 /2.2 /3.2 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het vastleggen van de parkeernormen in het bestemmingsplan.

Sinds het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening, dienen in bestemmingsplannen regels te worden opgenomen over het parkeren. Op grond van recente jurisprudentie wordt de regels aangepast.

4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde 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.



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidwest, Beverveld is niet nodig.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De risico's en kosten ten aanzien van de realisatie van de bestemming worden volledig gedragen door de ontwikkelaar.

Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De risico's en kosten ten aanzien van de realisatie van de bestemming worden volledig gedragen door de ontwikkelaar.

Communicatie

De plannen zijn door de initiatiefnemers besproken met de buurt. Het plan voor de bouw van de woning heeft bij veel omwonenden tot onrust geleid.

Naar aanleiding van het publiceren van de anterieure overeenkomst heeft de heer Kok naar de gemeente gereageerd. Hierover is ambtelijk telefonisch contact geweest met de heer Kok en hem is gezegd dat de overeenkomst nog niet betekent dat het plan definitief doorgaat en dat er tegen een overeenkomst geen bezwaar mogelijk is. Er is aangegeven dat de gemeente in beginsel niet negatief tegenover het plan staat. In maart 2016 stuurden bewoners van het Beverveld en de Zwarteweg vooruitlopend op het bestemmingsplan een brief, waarin zij hun bezwaren uitten tegen de bouw van de woning. In april 2016 is hen per brief meegedeeld dat het indienen van zienswijzen nu nog niet mogelijk is, maar uitgelegd dat dit wel later tijdens de ter inzage legging periode kan.

In mei 2016 hebben de heer Kok en de heer Vrijmoed, namens het comité Zwarteweg/Beverveld, een brief gestuurd aan de wethouder dat er in de buurt grote onrust is over de plannen. Ook zijn door de omwonenden de raadsleden per e-mail over de plannen geïnformeerd en is er diverse malen telefonisch contact geweest met ambtenaren. De wethouder heeft in reactie op de brief aangegeven dat een inhoudelijke behandeling van de zienswijzen kan plaatsvinden nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd. Ook is toegezegd dat op dat moment de initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen zullen worden uitgenodigd om in een gesprek de bezwaren toe te lichten. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 28 november 2016. Bij dit gesprek waren de indieners van de zienswijzen, de initiatiefnemers, wethouder Anker en de behandelend ambtenaren aanwezig. Het gespreksverslag is bij deze beslisnota gevoegd.

De indieners van de zienswijzen hebben bericht gekregen van het collegebesluit om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de wijze waarop zij kunnen inspreken.

Vervolg

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld. Tenslotte kan een belanghebbende tegen de wijziging op het bestemmingsplan beroep instellen. Na vaststelling door uw raad zal degenen die een zienswijze naar voren heeft gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl.



voorstel

Zwolle

Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Datum 4 april 2017
Ons kenmerk 2017 -34130

Besluit

Jaargang 2017
Nummer 2017 -34130
Onderwerp gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
2. in te stemmen met de wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15016-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk binnen zes weken te publiceren, dan wel zoveel eerder indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft.
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle- zuidwest, Beverveld vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,



Jaargang

Kenmerk 34130

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Zwolle–zuidwest, Beverveld

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 04-04-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 mei 2017,

de voorzitter,

de griffier,