

Raadsplein besluitvormend

Datum 17 juli 2017

onderwerp	Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Berg, Jolanda van den (2396)
medeopstellers	Kroese, Frits (3315)
afdeling	Ruimtelijke planvorming
bijlagen	Voorstel: Beslisnota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 1. Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 2. Wijzigingsnota Bijlage: 3. Anonieme zienswijzennota Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 3. zienswijzennota Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 4. Zienswijzen Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 Bijlage: 4a. Zienswijze Smit Bijlage: 5. Briefwisseling R.K. Kerkhof Zwolle

Voorgesteld besluit raad

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 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 Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 vast te stellen;

6. Te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Beslisnota voor de raad

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

Openbaar

Onderwerp bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Jolanda van den Berg / F. Kroese
Afdeling ECR / OWP
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 3315
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / ffjm.Kroese@zwolle.nl

Bijlagen

- 1 bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
- 2 wijzigingsnota
- 3 zienswijzennota Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
- 4 zienswijzen Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34
- 5 Briefwisseling R.K. Kerkhof Zwolle

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 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 Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 vast te stellen;
6. Te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Collegebesluit d.d.:

- Conform
 Gewijzigd
 Aangehouden
 Teruggenomen

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

Inleiding

Op het perceel Bisschop Willebrandlaan 32-34 te Zwolle staat de voormalige St. Michaelskerk met klokkentoren. Vastbouw is sinds november 2006 eigenaar van de kerk en heeft in februari 2015 opnieuw kenbaar gemaakt deze te willen slopen om appartementen te realiseren. Omdat een passende permanente gebruiksfunctie voor deze kerk niet haalbaar is, heeft de ontwikkelaar gekozen voor het realiseren van woningbouw. Naar aanleiding van het nieuwe initiatief van Vastbouw is op basis van een gemeentelijke intakenotitie een stedenbouwkundige verkenning gedaan naar de kansen om bij herontwikkeling van deze locatie tot meervoudige waardencreatie te komen: in lijn met de visie Gedroomd Diezerpoort is hier woningbouw denkbaar in samenhang met een te actualiseren visie op versterking groenstructuur Park Hogenkamp-/Middelwegzone met mogelijk groene uitlopers tot onderhavige locatie. Mede daarom heeft de gemeente een actieve regierol opgepakt om deze zone te versterken tot herkenbare groene drager in samenhang met onderhavig nieuw ruimtelijk initiatief en andere nieuwe ruimtelijke vastgoedopgaven, zoals voor de Stilohal en omgeving.

In relatie tot de visievorming op Park Hogenkamp-/Middelwegzone, is door Vastbouw sinds medio 2015 gewerkt aan de beoogde stedenbouwkundige verkenning. Het resultaat is vevat in een situatietekening voor nieuw te bouwen appartementen, alsmede structuurvolgende ruimtelijke uitgangspunten voor invulling van de in de visie voor woningbouw aan te wijzen vlek. Deze gaan over positionering volumes, massa en vorm, routes/aansluiting op openbare ruimte, toe te voegen/te verwijderen groen, ontsluiting en parkeren. Cruciaal hierbij is het behoud/hergebruik van de toren en het volgen van de gestaffelde voorgevelrooilijn van het te slopen kerkcomplex. Als tijdelijk gebruiker heroriënteert Stichting The(ater) The Young Ones zich thans op de toekomst. In dit kader hebben ze medio 2016 besloten de kerk te verlaten.

Op grond hiervan is op 25 oktober jl. door ons college besloten mee te willen gaan werken aan de beoogde herontwikkeling naar woningbouw, waarbij de ruimtelijke uitgangspunten uit de concept-visie Park Hogenkamp-/Middelwegzone gehanteerd worden als randvoorwaarden voor de verdere planvorming.

Het ontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 heeft ter visie gelegen van donderdag 6 april 2017 tot en met woensdag 17 mei 2017.

Beoogd effect

Doel van het bestemmingsplan is om de nieuwe ontwikkelingen ruimtelijk-planologisch in te passen.

Argumenten

1.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan als gevolg van het realiseren van de bergingen op maaiveld.

Door de ontwikkelaar is verzocht om de bergingen behorende bij de appartementen gedeeltelijk te mogen realiseren op het achterterrein. Deze waren in eerste instantie inpandig gepland. De bergingen zijn geprojecteerd tussen het parkeerterrein en het R.K. Kerkhof Zwolle. Met het R.K. Kerkhof is de afspraak gemaakt dat op de perceelgrens van de begraafplaats en de nieuwbouw een hekwerk met klimplanten wordt aangebracht. Het hoogte verschil zal worden opgevangen door een betonnen afscheiding. Door de bouw van bergingen wordt een fysieke afscheiding aangebracht tussen het kerkhof en het parkeerterrein van de nieuwbouw. Het bestuur van het R.K. Kerkhof Zwolle heeft aangegeven hiermee akkoord te gaan. Een gedeelte van de bergingen wordt alsnog inpandig gerealiseerd. Op de verbeelding, de regels en in de toelichting zal dit worden verwerkt.

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

2.1 Er zijn zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.
Er zijn vijf zienswijzen ingediend door de omwonenden en het bestuur van de R.K. Kerkhof Zwolle.

Korte samenvatting zienswijzen

De zienswijzen van de omwonenden hebben o.a. betrekking op de schaduwwerking van de nieuwbouw, de hoogte van de nieuwbouw, het parkeren, rust en privacy belendend R.K. Kerkhof, uitruil met een deel park Hogekamp, verkeersveiligheid, geluid, behoefte woningbouw.

Korte samenvatting reactie gemeente

- Uit onderzoek blijkt dat de bouw van het appartementengebouw nauwelijks leidt tot meer schaduwwerking voor de woning van reclamant 2.1 dan in de huidige situatie en tot een verminderde schaduwwerking leidt ten opzichte van de situatie waarin de maximale bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zouden worden benut.
- Woningbouw is op de locatie ruimtelijk aanvaardbaar, omdat.
 - Op grond van het geldende bestemmingsplan is bebouwing reeds mogelijk is inclusief bijzondere woonvormen.
 - De hoogte van 12 meter past stedenbouwkundig gezien qua massa in de omgeving;
 - De bebouwing in de huidige voorgevelbouw grens wordt gerealiseerd;
 - Het bouwvlak aan de zijde van het RK Kerkhof aanzienlijk wordt verkleind ten opzichte van het huidige bouwvlak.
 - De privacy van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.
- Aan de achterzijde van het te realiseren appartementencomplex wordt in de eigen parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners voorzien. Voor de parkeeropgave voor de bezoekers is ruimte op het openbaar betaald parkeerterrein naast de Aldi. Dit terrein wordt mede voor rekening van Vastbouw deels heringericht met meer groen.
- Over de rust en privacy van het belendende kerkhof zijn afspraken met het bestuur van het Kerkhof gemaakt, waarvan enkele notarieel zullen worden vastgelegd.
- Uitruil is onwenselijk, omdat in het structuurplan Zwolle en in de visie Gedroomd Diezerpoort het park Hogekamp aangegeven is als stedelijk structuurgroen. Bebouwing ervan is ongewenst en de gesuggereerde uitruil met de kerklocatie zou lijden tot een ongewenste versnippering van dit structuurgroen.
- Het bestemmingsplan leidt tot toename van geluidhinder op de bestaande woningen in de omgeving.
- Er zullen ten opzichte van de huidige situatie (locatie niet in gebruik) extra ingaande bewegingen zijn naar de inrit die leidt naar het parkeerterrein achter de nieuwe appartementen.
- Er wordt geen toename van extra verkeer verwacht op de parallelweg en in de Warmoesstraat.
- Uit onderzoek (Regionaal Woonprogrammering (RWP) West- Overijssel, Stec groep april 2017) blijkt dat er in Zwolle in de periode 2017 – 2016 behoefte is aan 4900 tot 6000 woningen.

2.2 Mogelijkheid tot anonimiseren zienswijzen

In de ontvangstbevestiging van de zienswijzen wordt een passage opgenomen dat mensen zich er bewust van zijn dat het stuk openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit echter niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren.

In het onderhavige geval heeft één van indieners van de zienswijzen verzocht om haar zienswijze te anonimiseren. Gelet hierop is de naam in de nota van zienswijzen geanonimiseerd.

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

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.

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 - 34 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.

6.1 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

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

Financiën

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

Communicatie

Er heeft met direct belanghebbenden in augustus en september 2016 communicatie plaatsgevonden. Daarnaast is er op 10 november 2016 een inloopavond in de kerk gehouden. Ook is er op 8 december 2016 een gesprek geweest met het bestuur van de RK Kerkhof.

De reacties waren van dien aard, dat het maatschappelijk draagvlak voor herontwikkeling niet bij iedereen even groot is als het gaat over bouwhoogte, parkeren en rust/privacy RK Kerkhof.

Op 12 april jl. is wederom een inloopavond gehouden, waarbij meer informatie is gegeven over deze aspecten. Na het mogelijk vigerend worden van het bestemmingsplan worden het RK Kerkhof, andere belanghebbenden, de buurt en andere belangstellenden betrokken bij de uitwerking tot concrete bouw- en inrichtingsplannen. Met Vastbouw heeft het RK Kerkhof inmiddels afspraken gemaakt over diverse te nemen aanvullende maatregelen om de rust en privacy tijdens en na de bouw te borgen.

Datum 4 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

Vervolg

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, zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft. Uiteraard krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit thuisgezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gelijke bevoegdheid komt toe aan een belanghebbende die bedenkingen heeft tegen een wijziging, welke bij de vaststelling van het bestemmingsplan in het ontwerp zijn aangebracht

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 juli 2017
Ons kenmerk 2017 -36999

Besluit

Jaargang
Nummer jaartal en babsnummer
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34

De raad van de gemeente Zwolle;

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

besluit:

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16016-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP16016-0004 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 Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34 vast te stellen;
6. te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,



besluit

Zwolle

Jaargang

Kenmerk 36999

Onderwerp Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 32 -34

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 04-07-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 juli 2017,

de voorzitter,

de griffier,