

Beslisnota voor het college

Datum 21 februari 2017

Openbaar

Onderwerp ontwerp bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52
Versienummer 1

Portefeuillehouder
Informant Jolanda van den Berg/ Auke Sipma
Eenheid/Afdeling ECR / PUL
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 24 39
Email j.van.den.berg@zwolle.nl / a.sipma@zwolle.nl

Benodigde middelen n.v.t.
Dekking t.l.v.: kostendekking op basis van anterieure overeenkomst

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
Janneke Greveling
Portefeuillehouder
Ed Anker

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☒ n.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de overlegreacties zoals weergegeven in hoofdstuk 5.2. van de toelichting van het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Botlek 52;
2. het ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 21 februari 2017

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Botlek 52 in Zwolle 25 grondgebonden woningen te realiseren. De verkaveling bestaat uit drie blokken met rijwoningen en twee blokken met drie aaneengeschakelde woningen.

In het plangebied is het voormalige gebouw van de Prinses Margrietschool en een schipperskinderen internaat aanwezig. De buitenschoolse opvang die gebruik maakte van het gebouw is inmiddels verhuisd. Hierdoor staat de huidige bebouwing in het plangebied al langere tijd grotendeels leeg. Alle aanwezige bebouwing zal worden gesloopt.

In het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd voor 'Maatschappelijk'. Deze bestemming staat woningen niet toe. Voor het realiseren van de woningen is het daarom nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van woningbouw op de locatie Botlek 52.

Argumenten

1.1 Overlegpartners kunnen zich vinden in het bestemmingsplan Aalanden- Botlek 52

Er is overleg geweest met vier overlegpartners. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Waterschap is er een waterhuishoudingsplan opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De overige instanties hebben geen inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerp.

2.1 De ontwikkeling is in overeenstemming met het Structuurplan

In het Structuurplan Zwolle 2020 is het plangebied gekwalificeerd als 'woongebied' met een 'stedelijk' karakter. Het Structuurplan geeft aan dat op diverse locaties in de stad wijkverdichting plaats kan vinden. De locatie in de Aalanden aan de Botlek is hierbij genoemd als woningbouwlocatie.

2.2 De ontwikkeling sluit goed aan op de Zwolse woningbehoefte

De herontwikkeling van deze locaties naar woningbouw betekent een goede slag richting aansluiting op de Zwolse woningbehoefte. De realisatie van de woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van Zwolle, zoals blijkt uit de Regionale Woon Programmering (RWP) West-Overijssel. De realisatie van de (middeldure koop-) woningen past binnen de kwalitatieve woningbehoefte van Zwolle kwalitatieve behoefte van Zwolle, zoals blijft uit het onderzoek WoOn 2012.

2.3 De ontwikkeling zorgt voor een goede aansluiting van het gebied op de bestaande omgeving

De nieuwe woningen langs de Botlek zorgen voor een goede aansluiting op de bestaande buurt. De woningen gelegen aan de (oostelijke) zijde van de Westerveldse Aa worden gestaffeld gesitueerd waardoor bebouwing en groen in elkaar overlopen. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de westzijde van het plangebied waardoor tussen de blokken woningen sprake is van een autovrij gebied.

2.4 Vaststelling van het ontwerp betekent voortgang in de procedure

Door het ontwerp vast te stellen, kan een volgende stap op weg naar goedkeuring van het plan worden gemaakt.

.



Datum 21 februari 2017

3.1 Het plan moet zes weken ter visie worden gelegd als ontwerpbestemmingsplan

Na vaststelling kan het plan ter visie worden gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken.

3.2 Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan wordt een ontwerpbesluit t.b.v. verlenen van hogere grenswaarden ter inzage te gelegd

Ten gevolge van de Rijksweg A28 en de Zwartewaterallee worden de voorkeursgrenswaarde overschreden. De gemeente is voornemens om de hogere grenswaarden te verlenen. Het ontwerpbesluit dient, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter visie te worden gelegd.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden.

Financiën

De daadwerkelijke uitvoering van het bestemmingsplan komt voor rekening van de initiatiefnemers, evenals de mogelijke planschade als gevolg van nieuwbouw. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Communicatie

De plannen zijn door middel van een inloopbijeenkomst besproken met de buurt.

Door de buurt is, naast het parkeren op eigen terrein, vooral aandacht gevraagd voor het parkeren en de veilige doorstroom van het verkeer op de openbare weg. Ook is uitgesproken dat omwonenden waarde hechten aan groen in de planontwikkeling. Naar aanleiding van de inbreng van de omwonenden is onder andere de indeling van de parkeervakken aan de Botlek gewijzigd (parkeerhavens) en is de verkaveling enigszins aangepast. De initiatiefnemer heeft het aangepaste beeldkwaliteitplan, waarin de verkaveling is opgenomen, besproken met het bestuur van de bewonersvereniging Botlek e.o. Het bestuur van de bewonersvereniging zal dit terugkoppelen aan de omwonenden.

Nadat deze beslisnota is vastgesteld door uw college wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad en in de Staatscourant de bekendmaking van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend.

Vervolg

Na de tervisielegging volgt besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan, onder afweging van mogelijk in te dienen zienswijzen.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.