



Beslisnota voor het college

Datum 4 juli 2017

Openbaar

Onderwerp Woningbouwontwikkeling voormalige locatie Van der Valk Kranenburg
Versienummer

Portefeuillehouder Ed Anker.
Informant Piet van de Kerkhof, Patrick Eysbach, Jan Pieter Koppert
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWP/ECR
Telefoon (038) 498 2514/ 2867
Email P.J.van.de.Kerkhof@zwolle.nl/p.eysbach@zwolle.nl/J.Koppert@zwolle.nl

Benodigde middelen
Dekking t.l.v.: Anterieure overeenkomst met Van der Valk

Parafering

datumparaaf

Raad

Eenheidsmanager
Pien van der Does
Portefeuillehouder
Ed Anker.

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

Bijlagen

Bijlage A: verzoek bestemmingsplanwijziging dd 29 mei 2015.
Bijlage B 1 en 2: Geluidonderzoek en aanvulling.
Bijlage B3: Externe veiligheid
Bijlage C: Verkaveling
Bijlage D: Anterieure overeenkomst, inclusief bijlagen (niet openbaar)
Bijlage E: publicatie en zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst
Bijlage F: Overzicht voornaamste reacties bijeenkomst in Berkum 13 juni 2016.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met de realisatie van maximaal 34 eengezinswoningen, met bijbehorende parkeervoorzieningen en inrichting openbare ruimte op de voormalige locatie van Van der Valk aan de Kranenburgweg.
- 2 In te stemmen om een bestemmingsplan op te stellen ten behoeve van de planologische procedure om de realisatie van het woningbouwplan mogelijk te maken.
- 3 In te stemmen dat alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, het opstellen bouwplan, aanleg en beheer openbare ruimte en de overige ambtelijke kosten ten laste komen van Van der Valk.
- 4 In te stemmen met de anterieure overeenkomst, publicatie en zakelijke beschrijving, welke als bijlage E en F is bijgevoegd, en waarin alle kosten, procedures en andere verplichtingen tussen gemeente en van Van der Valk zijn vastgelegd.



Datum 27 juli 2016

- 5 Op grond van artikel 55 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen. (NB artikel 25 lid 2 geldt enkel bij die gevallen waarbij stukken ook naar de Gemeenteraad gaan)

Collegebesluit d.d.:

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



Datum 27 juli 2016

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 29 mei 2016 heeft Ir. P.A.M. Teunissen, namens de firma Van Der Valk, een verzoek voor een bestemmingsplanwijziging bij uw college aangevraagd voor de realisatie van ca 30 eengezinswoningen met parkeervoorzieningen volgens het principe “MorgenWonen”, op de oude Van der Valk locatie aan de Kranenburgweg (zie bijlage A).

In de daarop volgende maanden is onderzocht of op deze geluidgevoelige locatie aan de A28 woningbouw mogelijk is. Dit geluidonderzoek, waarbij ook de bodem is onderzocht, en een onderzoek naar externe veiligheid is uitgevoerd zijn als bijlage B1, 2, 3 bijgevoegd. De conclusie van het geluidrapport is dat woningbouw binnen de wet geluidhinder en binnen het geluidsbeleid van de gemeente Zwolle mogelijk is. Ook vanuit externe veiligheid en bodem zijn er geen belemmeringen voor woningbouw.

Daarna zijn verder ruimtelijke, verkeerstechnische en civiele randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn weergegeven in de anterieure overeenkomst (zie bijlage D). Op basis van deze wensen en randvoorwaarden is een verkaveling opgesteld voor de realisatie van 34 eengezinswoningen en ca. 63 parkeerplaatsen. Het complex wordt via de Kranenburgweg ontsloten. (zie bijlage C). Van der Valk gaat bij dit woningbouwplan niet uit van koopwoningen maar van huurwoningen in de duurdere sector die zij zelf in exploitatie nemen. De openbare ruimte zal aan de gemeente wordt overgedragen.

Om de woningen te realiseren is een bestemmingsplanherziening nodig. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is niet nodig omdat het aantal woningen binnen de grens van 50 blijft. Het bestemmingsplan zal met de omgevingsvergunning gecoördineerd ter visie gelegd worden. De raad moet hiertoe nog een coördinatiebesluit nemen. Een voorstel hiertoe zal in september aan uw college en de raad gestuurd worden.

Woonprincipe “Morgen Wonen”.

Het woonprincipe Morgen Wonen wordt door de volgende eigenschappen gekenmerkt:

- Het zijn eengezinswoningen die prefab in de fabriek worden gemaakt. Zij worden in onderdelen aangevoerd en op de bouwplaats samengesteld. Per dag wordt er een woning gebouwd.
- De bouwtijd van alle woningen bedraagt dan ook maar slechts 3 maanden, wat een grote beperking inhoudt van bouw(verkeer)overlast.
- De woningen zijn energieneutraal en zonder gas.

Voor de realisatie van het plan heeft de gemeente haar uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld en neergelegd in een anterieure overeenkomst. Van der Valk draagt alle kosten (bp, onderzoeken, civiele zaken, beheer openbare ruimte en ambtelijke inzet etc) en ook dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Wij stellen voor dat het college in principe akkoord gaat met deze woningbouwontwikkeling, zodat een opdracht gegeven kan worden tot wijziging van het bestemmingsplan. Na uw principeakkoord zal de anterieure overeenkomst worden ondertekend en zal het plan verder worden uitgewerkt.

Het initiatiefplan is meerdermalen met de omgeving gecommuniceerd, zowel mondeling in bijeenkomsten en in een gesprek met wethouder Anker en via brieven. (zie Communicatie). Tegen zowel de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan kunnen omwonenden zienswijzen indienen bij respectievelijk het college en de raad, waarna zij eventueel beroep kunnen aantekenen bij de Raad van State.



Datum 27 juli 2016

Beoogd effect

Het beoogde effect is drieledig

- Allereerst krijgt deze plek door de nieuwe invulling weer een ruimtelijk nieuw aanzicht dat past bij deze entree van Berkum/Zwolle en het groene, landschappelijke recreatie gebied van de Vecht.
- De toevoeging van deze woningen beantwoord aan de vraag naar eengezinshuurwoningen waaraan op dit moment in Zwolle grote behoefte bestaat.
- Als laatste wordt een horeca vestiging wegbestemd waar op deze plek geen noodzaak meer voor is.

Argumenten

De voornaamste argumenten voor deze ontwikkeling zijn:

- Het draagt bij aan de woningbehoefte zoals die op dit moment leeft in Zwolle en Berkum.
- Het zorgt voor een permanente ruimtelijke opwaardering voor deze belangrijke entree voor Berkum en Zwolle.
- Het draagt bij, bij het op peil houden van voorzieningen in Berkum.
- Het voorkomt dat ongewenste horecafuncties zich op grond van het huidige bestemmingsplan op deze prachtige plek aan de Vecht gaan vestigen.

Financiën

Alle kosten worden betaald door Van der Valk. Dit is vastgelegd in bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Risico's

Aan deze ontwikkeling zijn geen risico's verbonden.

Anterieure overeenkomst

De Grondexploitatiewet verplicht tot kostenverhaal

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit geval hebben de gesprekken geleid tot bijgevoegde anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn bepalingen opgenomen over het kostenverhaal. Hierdoor is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

De anterieure overeenkomst legt de afspraken tussen partijen vast

Naast bepalingen over het kostenverhaal zijn in de anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over de (her)ontwikkeling, zoals bestemmingsplanprocedure en aanpassing van de omliggende infrastructuur, tijdvak en planning. Vastlegging van deze afspraken zijn voor de realisatie van het project noodzakelijk.

De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.



Datum 27 juli 2016

De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Communicatie

Op 13 juni 2016 is deze verkaveling en het principe “MorgenWonen” op een bijeenkomst in de Weyenbelt in Berkum toegelicht. Daarna is op 28 september 2016 een bijeenkomst in het Van der Valkhotel het plan nogmaals besproken (zie bijgevoegd verslag). Op 2 november 2016 hebben bewoners van de Leeghwaterlaan en Kranenburgweg een gesprek gevoerd om hun opmerkingen en wensen kenbaar te maken. Hun opmerkingen en wensen hebben zij nogmaals aangegeven in een brief dd 2016 aangegeven. (zie bijlage F) De voornaamste 3 opmerkingen of vragen waren.

- Kunnen er geen seniorenwoningen in het plan worden opgenomen? Reactie: het principe van MorgenWonen is alleen toegesneden op eengezinswoningen en niet toepasbaar voor bv seniorenappartementen. Wanneer aan deze vraag voldaan moet worden wordt sterk afgeweken van het bouwprincipe en moet er een totaal ander bouwplan worden ontwikkeld. Vraag is of het plan dan nog wel rendabel is.
- Kunnen er niet minder woningen worden gerealiseerd zodat het plan opener en groener wordt? Reactie: Bij een lager aantal woningen komt de vraag naar voren of het plan nog wel rendabel te realiseren is. Wel wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de opmerkingen van bewoners en wordt gekeken of er bijvoorbeeld aan de randen van het plan meer groen kan worden toegevoegd.
- Kunnen de woningen grenzend aan de eerste aan de Kranenburgweg niet gedraaid worden vanwege de inkijk in de tuin van deze woning? Reactie: het draaien van deze woningen is niet gehonoreerd om de volgende redenen:
 1. Door het draaien van het bouwblok ontstaat er een andere verkaveling waardoor er minder woningen gerealiseerd kunnen worden, hetgeen mogelijk de haalbaarheid van het plan aantast.
 2. Wel wordt zoveel als mogelijk geprobeerd de inkijk in deze tuinen te verminderen door te bekijken of een groene erfafscheiding kan worden toegepast.
 3. Opgemerkt moet worden dat in de huidige situatie, op grond van het bestemmingsplan, al een horecafunctie met een hoogte tot 8 meter (2 lagen) op de perceelsgrens gebouwd kan worden. In onze ogen verbetert de ruimtelijke situatie omdat de woningen verder (ca. 10 meter) van de erfgrens af komen te staan.
- Kan de groenstrook langs de Leeghwaterlaan worden behouden? Reactie: dit aspect zal in de uitwerking van de openbare ruimte worden meegenomen.

Vervolg

Na een positief besluit van uw college zal de anterieure overeenkomst ter ondertekening worden aangeboden aan Van der Valk. Vervolgens zal de bijgevoegde publicatie, bijlage F, binnen twee weken na afsluiten van de overeenkomst gepubliceerd worden en zal overeenkomstig de in de publicatie genoemde termijn een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst, bijlage F, ter inzage worden gelegd.



Datum 27 juli 2016

Tevens zal na goedkeuring door uw college van dit initiatief zal zowel de bestemmingsplanherziening worden opgesteld alsmede het bouwplan voor de woningen en inrichting openbare ruimte. Wanneer deze gereed zijn zal het bestemmingsplan in uw college ter goedkeuring worden geagendeerd en de omgevingsvergunning voor bouwplanen openbare ruimte worden aangevraagd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwplan en openbare ruimte zullen parallel aan elkaar ter inzage worden gelegd dwz de coördinatieregelen wordt toegepast. Hiervoor wordt separaat een raadsvoorstel opgesteld.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar. De anterieure overeenkomst, inclusief bijlagen, is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.