

Raadsplein besluitvormend

Datum 18 juni 2018

onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Berg, Jolanda van den (2396)
medeopstellers	Sipma, Auke (2439)
afdeling	Ruimtelijke planvorming
bijlagen	Voorstel: Definitieve versie beslisnota gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Aalanden Botlek 52 Bijlage: Bijlage 1 bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 Bijlage: Bijlage 2 wijzigingsnota Bijlage: Bijlage 3 nota van zienswijzen Aalanden, Botlek 52 met bijlagen Bijlage: Bijlage 4 zienswijzen Aalanden, Botlek 52 Bijlage: Bijlage 5 Brief. d.d. 1 maart 2017 RVO ontheffing Wet natuurbescherming Bijlage: Bijlage 6 beschrijving stappen bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 na behandeling in info raad met bijlagen. pdf

Voorgesteld besluit raad

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52;
2. het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
3. het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP16004-0004 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 Aalanden, Botlek 52 vast te stellen.
6. te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Beslisnota voor de raad

Datum 22 mei 2018

Ons kenmerk 2018 - 45844

Openbaar

Onderwerp gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52
Versienummer

Portefeuillehouder E.W. Anker
Informant Jolanda van den Berg/ Auke Sipma
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Telefoon (038) 498 2396
Email J.van.den.Berg@zwolle.nl/ A.Sipma@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van anterieure overeenkomst.

Bijlagen

1. bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52
2. wijzigingsnota
3. nota van zienswijzen Aalanden, Botlek 52 met bijlagen
 - oude verkaveling
 - nieuwe verkaveling
 - parkeeronderzoek 13 oktober 2017
 - groeninrichtingsplan
4. zienswijzen Aalanden, Botlek 52
5. Brief. d.d. 1 maart 2017 RVO ontheffing Wet natuurbescherming
6. Beschrijving stappen bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 na behandeling in de info/debat raad d.d. 16 oktober 2017 met bijlagen.
 - korte terugblik raadsvergadering 16 oktober 2017
 - concept verkaveling 13 december 2017
 - email 12 april 2018 aan bewonersvereniging inzake groeninrichtingsplan

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52;
2. het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
3. het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP16004-0004 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;

Datum 22 mei 2018
Ons kenmerk 2018 - 45844

5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 vast te stellen.
6. te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Datum 22 mei 2018
Ons kenmerk 2018 - 45844

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.

Het ontwerpbestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 heeft ter visie gelegen van donderdag 16 maart 2017 tot en met woensdag 26 april 2017.

Op 2 oktober is de besluitvorming van het bestemmingplan na de inspraakronde uitgesteld en heeft de raad aan de wethouder naar aanleiding van de ingediende zienswijze en inspraak nadere informatie te verstrekken. Aan het eind van inspreekronde is de conclusie dat de beslisnota nog niet wordt geagendeerd voor de besluitvormingsronde en dat conform de toezegging van de wethouder de aanvullende notitie wordt afgewacht en vervolgens eerst een informerende /debatvormende raadsvergadering wordt gehouden.

Op 16 oktober jl. is het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 besproken in de informerende /debatvormende raad en is er weer ingesproken door de indieners van de zienswijze. Door de wethouder is toen de toezegging gedaan met de buurt in gesprek te gaan over de groeninrichting van het plangebied en het parkeren op eigen terrein. Tevens zal in gesprek worden gegaan met de buurt en de school over de parkeerdruk op met name de piekmomenten bij het halen en brengen van de kinderen. Aan het eind van het debat is de conclusie dat de beslisnota nog niet wordt geagendeerd voor de besluitvormingsronde en dat conform de toezegging van de wethouder eerst de aanvullende notitie wordt afgewacht. De stappen die zijn gezet, de gesprekken die zijn gevoerd met de bewoners en de uitkomsten hiervan zijn opgenomen in bijlage 6 van dit voorstel.

Dit heeft geleid tot aanpassing van de nota van zienswijzen, de wijzigingsnota en de verbeelding, zoals deze waren geagendeerd voor de raadsvergadering van 16 oktober jl.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend door omwonenden

Er zijn twee zienswijzen ingediend door een omwonende en de Bewonersvereniging Botlek e.o., mede namens 112 bewoners. De zienswijzen van de omwonenden hebben o.a. betrekking op parkeren, verkeer, groen, ruimtelijke inpassing, waterhuishouding en geluid.

1.2 /2.1 /3.1 Er zijn wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan naar aanleiding van het overleg met de omwonenden.

Datum 22 mei 2018
Ons kenmerk 2018 - 45844

Zoals hierboven is aangegeven is op 16 oktober jl. het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 besproken in de informerende /debatvormende raad. Door de wethouder is de toezegging gedaan opnieuw met de buurt in gesprek te gaan over de groeninrichting van het plangebied en het parkeren op eigen terrein.

Op 20 november jl. is een gesprek geweest met de bewoners, wethouder en ambtenaren van de gemeente Zwolle. Afsproken is dat gemeente in overleg gaat met initiatiefnemer om optimalisatie van het plan te bekijken.

Verkaveling

Na het gesprek met de omwonenden heeft de gemeente samen met de projectontwikkelaar de mogelijkheid onderzocht of er meer parkeerplaatsen op eigen terrein konden worden gerealiseerd. De projectontwikkelaar heeft een aangepast plan aangeleverd. Door de aanpassing van de verkaveling is het mogelijk 9 extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De aangepaste verkaveling is besproken met een afvaardiging van de bewonersvereniging, de projectontwikkelaar en de gemeente. Vervolgens zijn de nieuwe plannen voor het perceel Botlek 52 voorgelegd aan de bewoners en hun mening gevraagd. De bewonersvereniging heeft aangegeven te kunnen instemmen met de nieuwe verkaveling. In de nota van zienswijzen die als bijlage is bijgevoegd, is de oude en nieuwe verkaveling opgenomen.

Groeninrichtingsplan

Naar aanleiding van het overleg met de omwonenden is een strook met de bestemming 'Tuin' aan de zijde van de Botlek (zuidoostkant van het plangebied) gewijzigd in de bestemming 'Groen'. In de wijzigingsnota die als bijlage is bijgevoegd is e.e.a. opgenomen.

1.3. In de nota van zienswijzen wordt, met inachtneming van de bovengenoemde wijzigingen, een reactie weergegeven op de zienswijzen.

- Door de ontwikkelaar is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd, dat aantoont dat er voldoende parkeergelegenheid is in het openbaar gebied om af te kunnen wijken van het parkeren op eigen terrein. Daarnaast is door de aanpassing van de verkaveling het mogelijk 9 extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Gelet hierop zijn wij van mening dat de restcapaciteit van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied als gevolg van de geprojecteerde woningbouw voldoende blijft om aan de parkeervraag te kunnen voldoen.
- Het aanbrengen van een plateau ter hoogte van de uitrit zoals reclamanten voorstellen, is verkeerskundig niet wenselijk; plateaus worden toegepast bij (gelijkwaardige) kruisingen, in dit geval is er echter sprake van een uitrit waarbij verkeer vanaf de woningen voorrang moet verlenen aan het verkeer op de Botlek. Het realiseren van een plateau op deze locatie zou daarom zorgen voor een onduidelijkere verkeerssituatie. Op 6 maart 2018 is op locatie Botlek met vertegenwoordigers van bewonersvereniging "Botlek e.o.", de directeurs van de scholen "De Kameel" en het Stroomdal", een verkeerskundige van de gemeente Zwolle, de wijkbeheerder en de wijkmanager een verkeersschouw gedaan. Tijdens de verkeersschouw is afgesproken dat bij de aanleg van de ontsluitingsweg van de te bouwen woningen en de aanleg van parkeervakken in de Botlek zal worden getracht werk met werk te maken en zal worden bekeken of er ook een verkeersremmende maatregel elders in de Botlek kan worden getroffen in de vorm van een drempel of plateau.
- Bij de afwikkeling van het bouwverkeer zal de veiligheid van de school en De Kameel uiteraard een belangrijk aandachtspunt zijn. Dit geldt ook voor het bergbezinkingsbekken dat in de Botlek ligt en

Datum 22 mei 2018
Ons kenmerk 2018 - 45844

mogelijk kan worden beschadigd door zwaar bouwverkeer. Dit komt overigens pas aan de orde bij de bouwaanvraag en dat zal worden bekeken via welke route het bouwverkeer zal worden afgewikkeld.

- In de bomenverordening 2013 van de gemeente Zwolle is er gekozen voor deregulering. Het plangebied van het bestemmingsplan is een zogenaamd vergunningsvrij gebied. Voor de bomen in dit gebied is dus geen vergunningplicht en geldt er evenmin een compensatieplicht. Deze geldt slechts bij een vergunningsplicht. Door de wethouder is in de raadsvergadering van 16 oktober jl. de toezegging gedaan opnieuw met de buurt in gesprek te gaan over de groeninrichting. Na een gesprek met de buurt is door de projectontwikkelaar een concept groeninrichtingsplan opgestuurd aan de bewonersvereniging. Begin maart jl. werd per email door de bewonersvereniging aangegeven dat er weinig commentaar is ontvangen. In het algemeen is er redelijke consensus over het voorliggende concept beeld- en groenplan en wachten zij de definitieve plannen ter goedkeuring met vertrouwen tegemoet. Op 12 april jl. is het definitieve groeninrichtingsplan door de projectontwikkelaar opgestuurd aan de bewonersvereniging en is een aantal vragen beantwoord van de bewoners. Het groeninrichtingsplan is als bijlage bij de nota van zienswijzen opgenomen.
- Het bestaande voetpad langs de Westerveldse Aa wordt niet verhard en verbreed, omdat dit voor de hulpdiensten niet noodzakelijk is. Op dit punt wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen van reclamanten.
- De gemeente kan geen eisen stellen over de mate van de verharding van een tuin (bestemming: wonen). Uitgangspunt is dat het hemelwater van daken, terrassen en parkeerplaatsen binnen het plangebied geïnfiltreerd moet worden in de bodem. Dit houdt in dat men hemelwater niet mag afwentelen naar naastliggende percelen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal dit als voorwaarde worden opgenomen. Tevens zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden bepaald hoeveel m² terrein worden verhard (Gebouwen, weg en parkeerterrein en zal aan de eis van 20 mm/ m² berging moeten worden voldaan).
- Het voorkomen van geluidhinder is een belangrijke doelstelling van het Zwolse milieubeleid. De huidige transformatie naar woningbouw voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarden en wijkt inderdaad af van het gebiedsgerichte milieubeleid. Toch zijn wij van mening dat het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft en dat het per saldo een verbetering is van de huidige situatie. Omdat hier echter sprake is van vervangende nieuwbouw, de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en door het treffen van maatregelen de woningen allemaal een gevel (begane grond) hebben met een geluidbelasting lager dan 53 dB (conform het gebiedsgericht milieubeleid).

1.4 De zienswijzen zijn niet geanonimiseerd

In de ontvangstbevestiging van 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. De reclamanten hebben niet aangegeven dat hun zienswijzen geanonimiseerd moeten worden.

2.2./3.2 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan.

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan waren onder andere bij diverse artikelen verkeerde verwijzingen opgenomen. Deze worden gewijzigd bij de vaststelling.

Datum 22 mei 2018
Ons kenmerk 2018 - 45844

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 Aalanden, Botlek 52 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

De plannen zijn door middel van een inloopbijeenkomst op 25 augustus 2016 voor de eerste keer 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. De initiatiefnemer heeft het beeldkwaliteit plan, waarin enkele opmerkingen van de buurt waren opgenomen, besproken met het bestuur van de bewonersvereniging Botlek e.o. Vervolgens is dit plan op 11 april 2017, op verzoek van het bestuur - toegelicht voor de buurt. Na de besluitvormende vergadering van de gemeenteraad op 2 oktober en de behandeling van het bestemmingsplan in de informerende /debatvormende raad op 16 oktober 2017 voor het eerst door de gemeente in overleg getreden met de omwonenden. Er wordt verwezen naar de bijlage 'Beschrijving stappen bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 na behandeling in de info/debat raad d.d. 16 oktober 2017'. Naar aanleiding hiervan is de verkaveling aangepast, zodat er 9

Datum 22 mei 2018
Ons kenmerk 2018 - 45844

extra parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd Tevens is een groeninrichtingsplan gemaakt.

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

Datum 22 mei 2018
Ons kenmerk 2018 - 45844

Jaargang 2018
Nummer 45844
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 22 mei 2018;

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52;
2. het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
3. het bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52 vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP16004-0004 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 Aalanden, Botlek 52 vast te stellen.
6. te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 juni 2018,

de voorzitter,

de griffier,



Jaargang 2018
Kenmerk 45844
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Aalanden, Botlek 52

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 22-05-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 juni 2018,

de voorzitter,

de griffier,