

Datum 7 november 2013
Ons kenmerk EC1304-0018

Besluit

Jaargang 2013
Nummer EC1304-0018
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Nieuw Frankhuis

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 07-11-2013

besluit:

1. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
2. het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen met de wijzigingen zoals omschreven in bijlage 2 de nota van wijzigingen;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Nieuw Frankhuis gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP12014-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP12014-0004 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 Nieuw Frankhuis vast te stellen;
6. te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16-12-2013

de voorzitter,

de griffier,

Beslisnota voor de raad

Datum 7 november 2013
Ons kenmerk EC1304-0018

Onderwerp bestemmingsplan Nieuw Frankhuis
Versienummer 1

Portefeuillehouder G. Piek

Informant Ina Heerspink / Hester Nijmeijer
Eenheid/Afdeling ECR / OWR
Telefoon 2385 / 5109
Email i.heerspink@zwolle.nl / H.Nijmeijer@zwolle.nl

Bijlagen

1. bestemmingsplan Nieuw Frankhuis
2. wijzigingsnota

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de nota van wijzigingen;
- 2 het bestemmingsplan Nieuw Frankhuis gewijzigd vaststellen met de wijzigingen zoals omschreven in bijlage 2 de nota van wijzigingen
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Nieuw Frankhuis gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP12014-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP12014-0004 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 Nieuw Frankhuis vast te stellen;
- 6 te verklaren dat op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Datum 7 november 2013
Ons kenmerk EC1304-0018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Voor het woongebied Nieuw Frankhuis gelden bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. Dit is de reden voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent een globale woonbestemming met een directe bouwtitel. Het plan biedt de gevraagde ruimte om flexibel in te spelen op de huidige veranderende woningmarkt. Wel is het plangebied grotendeels bouwrijp gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan Nieuw Frankhuis heeft ter visie gelegen van donderdag 27 juni tot en met 7 augustus. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. In de tussentijd heeft wel een grondtransactie plaatsgevonden met een bewoner in het plangebied. Deze grondtransactie leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan Nieuw Frankhuis.

Argumenten

1.1 Er zijn wijzigingen doorgevoerd in het plan als gevolg van een grondtransactie.

Met G. Jansen en S. Braat, Hasselterdijk 38 te Zwolle is overeenstemming bereikt over grondruil met de gemeente. De ruilovereenkomst is door beide partijen op 7 oktober 2013 ondertekend. De nieuwe eigendomssituatie leidt tot wijzigingen in de ter plaatse aangegeven bestemmingen. In de bijgaande nota van wijzigingen is aangegeven welke wijziging het betreft.

2.1 Hogere waarden zijn vastgesteld

Wegverkeerslawaaai

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshagen in 1996 is rekening gehouden met de verwachte verkeersdrukke van de wijkontsluitingsweg Frankhuizerallee door een brede zone langs deze weg te bestemmen voor water en/of groen, waarin geen woningbouw is toegestaan. Inmiddels is gebleken dat de verkeersdrukke op deze weg meer is toegenomen dan verwacht. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de woningen te realiseren tussen de Frankhuizerallee en de woonwagenlocatie niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen zoals hoge geluidsschermen en of –wallen zijn uit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet wenselijk. Het effect van een scherm van 1 meter hoog is zeer beperkt en daarom niet doelmatig. Gelet hierop zijn voor maximaal 25 woningen een hogere grenswaarden vanwege wegverkeerslawaaai verleend van 55 dB.

Industrielawaai

Over het plangebied ligt de 50 dB(A) zone industrielawaai van het bedrijventerrein Voorst. Voor de woningbouwlocatie ten noorden van de Hasselterhaven zijn in 2009, bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stadshagen, 2e partiële herziening', voor 65 woningen hogere grenswaarden tot maximaal 55 dB(A) verleend. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze 65 woningen op de verbeelding en in de planregels vastgelegd. Voor de resterende gebiedjes die binnen de zone 50 dB(A) vallen zijn, conform de afspraken met de ondernemersvereniging Voorst, geluidsgevoelige functies uitgesloten.

Datum 7 november 2013
Ons kenmerk EC1304-0018

3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vast gesteld

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

4.1 De publicatie van de tervisielegging aanhouden totdat provincie heeft verklaard geen bedenking te hebben tegen het gewijzigd bestemmingsplan.

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, na zes weken worden gepubliceerd. De reden voor het aanhouden van de publicatie 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. Na ontvangst van deze instemming van de provincie, is het niet meer nodig om de volle zes weken termijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Nieuw Frankhuis is niet nodig.

De te ontwikkelen grond van dit plangebied is in eigendom van de gemeente Zwolle. De te verhalen exploitatiekosten zijn via de gronduitgifte verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk en wordt achterwege gelaten.

6.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit komt doordat de realisatie van meer dan 12 woningen in het plangebied is voorzien. 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. Ook in de publicatie wordt hiervan melding gemaakt.

Risico's

Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit is alleen mogelijk voor een belanghebbende wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht en voor belanghebbenden, die niet eens zijn met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiën

De te bebouwen gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het plan kan worden gerealiseerd binnen de bestaande grondexploitatie van Stadshagen is daarmee uitvoerbaar.

Communicatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in de Peperbus, Staatscourant 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.

Vervolg

Datum 7 november 2013
Ons kenmerk EC1304-0018

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd zou worden. Een voorlopige voorziening schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Des te sneller de tervisielegging kan plaatsvinden, des te eerder het bestemmingsplan inwerking kan treden. Nieuwe bouwaanvragen kunnen dan getoetst worden aan het nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

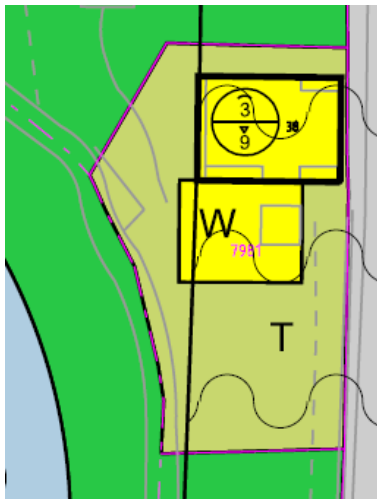
Bijlage 2

Nota van wijzigingen

Vanwege een grondruilovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaren van het perceel Hasselterdijk 38 te Zwolle is wijziging opgetreden in de begrenzing tussen openbaar en private grond.

Dit leidt tot de gewijzigde vaststelling van de Verbeelding van het bestemmingsplan Nieuw Frankhuis voor het perceel Hasselterweg 38 en omgeving:

Uittreksel ontwerp bestemmingsplan Nieuw Frankhuis van het perceel Hasselterdijk 38:



De bestemming van de gronden wordt gewijzigd conform onderstaande weergave:

