



Jaargang 2018
Kenmerk 45052
Onderwerp Bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 04-12-2018

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2;
2. het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 ongewijzigd vast te stellen in elektronische en papieren vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15020-0004 en in het DGNbestand L.IMRO.0193.BP15020-0004;
3. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 december 2018,

de voorzitter,

de griffier,

Beslisnota voor de raad

Datum 13 november 2018

Ons kenmerk

Openbaar

Onderwerp bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Ina Heerspink / Auke Sipma
Afdeling ECR / ZWPP
Telefoon (038) 498 2385 / (038) 498 2439
E-mail J.Heerspink@zwolle.nl / a.sipma@zwolle.nl

Bijlagen

- 1 bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2
- 2 zienswijzennota Assendorp, Zuiderkerkstraat 2
- 3 zienswijzen Assendorp, Zuiderkerkstraat 2

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2;
2. het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 ongewijzigd vast te stellen in elektronische en papieren vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15020-0004 en in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15020-0004;
3. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 vast te stellen;



Datum 4 december 2018

Ons kenmerk 2018-45052

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Een viertal initiatiefnemers heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van twee woningen op het perceel Zuiderkerkstraat 2. De locatie Zuiderkerkstraat 2 is in eigendom van de initiatiefnemers. Na realisatie gaan zij hier ook wonen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Assendorp is realisatie niet mogelijk. Het bestemmingsplan geeft aan dat alleen binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. De twee woningen zijn buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Initiatiefnemers hebben in juli 2017 de herontwikkelingsplannen met de omwonenden besproken. De bijeenkomst heeft geleid tot aanpassing van het plan. De 'footprint' in de tuin is minder diep en het zicht op het bouwvolume vanuit de buurten aan de Zuiderkerkstraat wordt minder dan het in de oorspronkelijke plannen was voorzien.

Voor de gevraagde medewerking is het nodig dat het geldend bestemmingsplan wordt gewijzigd. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 wordt de realisatie van de 2 woningen mogelijk gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 26 april tot en met woensdag 6 juni 2018. Er zijn 5 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een onherroepelijk bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 om de bouw van 2 woningen op deze locatie mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. Er zijn zienswijzen ingediend.

Er zijn 5 zienswijzen ingediend door omwonenden. De zienswijzen hebben onder andere betrekking op ruimtelijke inpassing, privacy, de woonfunctie, bescherming monumentale muur, groen en parkeren.

Korte samenvatting van de reactie gemeente op de zienswijzen:

- Met dit plan wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt. Het straatbeeld in dit gedeelte van de Zuiderkerkstraat is vrij gesloten. Een uitbreiding van de woonfunctie met raampartijen aan de straatkant zal een positieve uitwerking hebben. De bestaande omgeving is uitgangspunt geweest voor het bepalen van de bouwmogelijkheden voor de 2 woningen. Zo is maximale bouwhoogte van 8 meter en bebouwingsdiepte tot 13 meter toegestaan.
- Om privacy te waarborgen schrijft het Burgerlijk Wetboek voor dat binnen 2 meter van de erfgrans geen direct zicht mag zijn op naastgelegen terreinen. De nieuwe bebouwing springt ter hoogte van de tuinen van de burens 4 meter terug. Raampartijen in de kamers, maar ook de balkons/terrassen op de eerste verdieping zijn op meer dan 2 meter van de erfgrans gedacht. Hiermee wordt voldaan aan de regels van het Burgerlijk Wetboek voor waarborging van de privacy.
- Het voorlopig ontwerp van de nieuwe woningen is besproken met de welstands-monumentencommissie en heeft hierover positief geadviseerd. Na dit eerste advies is het plan verder uitgewerkt en daarna besproken met de buurt. Het overleg met de buurt heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen. Dit plan is input voor de regeling in het voorliggend bestemmingsplan.

De commissie zal wederom een advies uitbrengen, wanneer de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de 2 woningen is ingediend.

Datum 4 december 2018
Ons kenmerk 2018-45052

- In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan en is gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinitie. De regeling is zodanig geformuleerd dat het beroep aan huis ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. Op deze manier blijft de woonfunctie goed geborgd. De gedachte werk- en atelierruimtes worden niet verhuurd dan wel beschikbaar gesteld aan derden. En de ruimtes aangeduid als gastenverblijven worden als slaapkamers in gericht voor eigen gebruik dan wel voor logés. Hiermee wordt voldaan aan de regels die gelden voor een woonbestemming.
- De tuinmuur aan de Zuiderkerkstraat is beschermd als gemeentelijk monument op grond van de erfgoedverordening Zwolle 2010. Een omgevingsvergunning is nodig voor het aanbrengen van wijzigingen aan de tuinmuur. De geïntegreerde welstands- monumentencommissie adviseert de gemeente over een dergelijke wijziging. In deze commissie hebben deskundigen op het gebied van monumentenzorg, bouwhistorie en cultuurhistorie zitting. De bescherming van de tuinmuur is met deze regeling goed geborgd en wordt daarom niet via het bestemmingsplan geregeld. De gemeente Zwolle heeft voor dit plangebied in 2009 een inventarisatie van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren door Monumenten Advies Bureau.(MAB) Hierin zijn ook waardevolle groenstructuren meegenomen. Uit deze inventarisatie blijkt dat de beeldbepalende laanbeplanting langs de Zuiderkerkstraat cultuurhistorisch waardevol is. De tuin aan de Zuiderkerkstraat wordt in deze waardenbepaling niet genoemd, dit in tegenstelling tot de Stationsweg en de Terborchstraat.
- Voor deze locatie geldt het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Bij elke woning worden twee plaatsen gerealiseerd. De bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de wijk. Hiermee wordt een toename van de druk in de openbare ruimte voorkomen.

In de nota van zienswijzen wordt nader ingegaan op de zienswijzen. Daarbij heeft, aan de hand van de (wettelijke) kaders, beleid en regelingen, een beoordeling plaatsgevonden van de belangen die hier spelen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

1.2 De zienswijzen zijn deels 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 niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren. Een reclamant heeft aangegeven dat zijn zienswijzen geanonimiseerd moeten worden. Vandaar dat de zienswijzennota deels geanonimiseerd is.

2.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog vastgesteld

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de 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.

3.1 Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening moet het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

4.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2 is niet nodig.

Datum 4 december 2018
Ons kenmerk 2018-45052

Het plan is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan zijn volledig voor rekening van de aanvragers. Ook is met de initiatiefnemer overeengekomen dat eventuele uit te keren planschadevergoedingen voor hun rekening komen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Risico's

Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit is alleen mogelijk voor de indieners van de zienswijzen en een belanghebbende wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Financiën

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

Communicatie

Op 5 juli 2017 is er een informatieavond gehouden voor de buurt. De uitnodiging is huis-aan-huis in de bus gedaan bij Tuinstraat 1 t/m 11, Zuiderkerkstraat 8 t/m 20 en 23. Allemaal panden die rechtstreeks grenzen aan het plangebied. De bijeenkomst was georganiseerd door de initiatiefnemers.

Naar aanleiding van de bijeenkomst hebben de initiatiefnemers over het parkeren en de groene erfafscheidingen in relatie tot privacy, nog een nadere reactie gegeven naar alle omwonenden die op de bijeenkomst aanwezig waren en hun e-mailadres hebben opgegeven.

De bijeenkomst heeft geleid tot aanpassing van het plan. De 'footprint' in de tuin is minder diep en het zicht op het bouwvolume vanuit de buurtuinen aan de Zuiderkerkstraat wordt minder dan het in de oorspronkelijke plannen was. De aangepaste plannen zijn eind december 2017 in de vorm van een aangepaste presentatieboekje opgestuurd aan de omwonenden die aanwezig waren tijdens de informatiebijeenkomst. De initiatiefnemers hebben een aantal reacties van de omwonenden ontvangen.

Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld en gepubliceerd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Mediators hebben degenen, die zienswijzen hebben ingediend en de initiatiefnemers, benaderd met de vraag of de bereidheid is, om met elkaar de zienswijzen te bespreken en daarbij te onderzoeken of het mogelijk is er samen uit te komen. Het is de mediators gebleken dat de belangen en de verwachtingen voor het gesprek ver uiteen liggen.

Daarnaast hebben de mediators uit de intenties om in gesprek te gaan, de conclusie getrokken dat er te weinig commitment bestaat om ook echt naar compromissen te zoeken. Mediation is in dit traject geen optie.

Na vaststelling wordt op grond van de Wet ruimtelijke ordening het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Uiteraard worden de indieners van de zienswijzen op de hoogte gesteld van het besluit van de raad en de publicatie.

Vervolg

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan Assendorp, Zuiderkerkstraat 2, 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 bouw aanvragen kunnen dan getoetst worden aan het nieuwe bestemmingsplan.



Datum 4 december 2018

Ons kenmerk 2018-45052

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris