

Beslisnota voor de raad

Datum 27 augustus 2018

Openbaar

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren

Versienummer 1

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Ellen Horsman-van Gelder / Ron Eggink

Afdeling ZWRP / ZWPP

Telefoon (038) 498 2430 / (038) 498 2007

Email EH.Horsman.van.Gelder@zwolle.nl / R.Eggink@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 Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren
2. besluit omgevingsvergunning Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren
3. besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 het bestemmingsplan Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren ongewijzigd vast te stellen;
- 2 de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16003-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16003-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 3 dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren, gecoördineerd met de publicatie over het besluit omgevingsvergunning voor de oprichting van een woongebouw voor studentenhuysvesting met stallingsgarage (blok D);
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren vast te stellen.



Datum 27 augustus 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In 2012 heeft de gemeente ingestemd met de ontwikkel- en realisatieovereenkomst met VolkerWessels voor het project Roelenweg Oost om studentenwoningen in 4 torens en een zorgcluster voor de opvang voor drugsverslaafden en dak- en thuislozen te realiseren. Als gevolg van marktomstandigheden is destijds overeengekomen dat het project gefaseerd uitgevoerd wordt waarbij de 4e toren later wordt gerealiseerd.

In de december 2012 is voor de drie torens en het zorgcluster een projectuitvoeringsbesluit vastgesteld. De 3 torens zijn nu allemaal verhuurd en door namens Volker Wessels opererende gedelegeerd ontwikkelaar DLH, alsook de verwachte afnemer delta Wonen, is aangegeven dat er weer voldoende ruimte in de markt is voor de bouw van de 4e toren.

Voor de ontwikkeling van vierde woontoren aan de Roelenweg heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen. De coördinatie houdt in dat de besluiten (voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning) gelijktijdig als ontwerp ter visie worden gelegd en dat de beroepsprocedure eveneens dezelfde route doorloopt.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden welke ter visie hebben gelegen van 31 mei 2018 tot en met 11 juli 2018. Dit voorstel ziet op het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en de gecoördineerde publicatie van de besluiten.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft uiteindelijk als doel om de realisatie van de vierde woontoren op de locatie aan de Roelenweg planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

In de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp worden vastgesteld door uw raad.

1.2 Vaststelling van het bestemmingsplan betekent voortgang in de procedure

Door het bestemmingsplan vast te stellen, kan een volgende stap op weg naar onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gezet.

3.1 Bij eerder raadsbesluit is ervoor gekozen het bestemmingsplan te coördineren met de aanvraag omgevingsvergunning

Het vastgestelde bestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening ter visie worden gelegd gedurende zes weken. Bij raadsbesluit van 12 juni 2017 is besloten tot coördinatie van de omgevingsvergunning voor de oprichting van een woongebouw voor studentenhuysvesting met stallingsgarage (blok D) met dit bestemmingsplan. De publicatie en tervisielegging zal dan ook gecoördineerd plaatsvinden.



Datum 27 augustus 2018

3.2 Tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning wordt het besluit t.b.v. verlenen van hogere grenswaarden ter inzage gelegd

Ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de rijksweg A28 en de Burgemeester Roelenweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De gemeente heeft ten behoeve van de nieuw te bouwen woontoren een hogere grenswaarde vanwege de A28 van maximaal 53 dB (Lden) en vanwege de Burgemeester Roelenweg van maximaal 58 dB (Lden) verleend. Op het ontwerpbesluit waren geen zienswijzen ingekomen. Het definitieve besluit wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Het besluit hogere grenswaarden is ter kennisneming bijgevoegd.

Risico's

De gebruikelijke risico's die aan de orde zijn bij het voeren van een planologische procedure zijn ook op dit bestemmingsplan van toepassing.

Financiën

5. Het is niet nodig voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

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

Communicatie

Op 9 mei 2017 heeft een overleg plaatsgevonden waarin de gemeente en de ontwikkelaar van de gerealiseerde en nog te realiseren studentenwoningen, met vertegenwoordigers van in het gebied gehuisveste belanghebbende bedrijven/organisaties de parkeer- en verkeersaspecten die in het gebied spelen hebben besproken.

In het overleg is naar voren gekomen dat de verkeerssituatie ter plaatse van de ontsluiting van het gebied waarin ook het plangebied is gelegen op de Burgemeester Roelenweg door medewerkers van in het gebied gehuisveste bedrijven/organisaties als knelpunt wordt ervaren. Aangegeven wordt dat met name in de ochtend- en avondspits - de momenten waarop verkeer het gebied in en uit rijdt - de gebruiksintensiteit van de kruising van de ontsluitingsweg van het gebied met het dubbelzijdige fietspad langs de Burgemeester Roelenweg erg hoog is. Een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen waarbij het gebied wordt in- en uitgereden wordt door de belanghebbende bedrijven/organisaties dan ook niet wenselijk gevonden.

De met de realisatie van het vierde gebouw met studentenwoningen verband houdende gevolgen voor de parkeer- en verkeerssituatie in het gebied zijn niet zodanig dat sprake zal zijn van een substantiële toename van het aantal verkeersbeweging vanuit en naar het gebied.

De ontwikkelingen in het gebied, waaronder het meer intensieve gebruik van bestaande (kantoor)gebouwen, vragen om het blijven monitoren van de parkeer- en verkeerssituatie in het gebied. Met de herinrichting van de Burgemeester Roelenweg enkele jaren geleden is de verkeerssituatie zoveel mogelijk geoptimaliseerd. De als verkeersonveilig ervaren kruising van de afrit van de A28 met het aan de noordzijde van de Burgemeester Roelenweg gelegen fietspad is met de aanleg van het dubbelzijdige fietspad opgeheven. Voor de als knelpunt ervaren ontsluiting van het gebied waarin ook het plangebied is gelegen op de Burgemeester Roelenweg onderzoekt de gemeente of er maatregelen getroffen kunnen worden die aantoonbaar bijdragen aan het overzichtelijker en veiliger maken van de situatie.



Datum 27 augustus 2018

Nadat deze beslisnota is vastgesteld door uw raad wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad en in de Staatscourant de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gecoördineerd met de bekendmaking over het besluit omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden gepubliceerd.

Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast worden de vooroverleginstanties van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan op de hoogte gebracht.

Tegen de gecoördineerde besluiten kan binnen 6 weken na publicatie door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan, het besluit omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden is door de coördinatie gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang 2018
Kenmerk 47589
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 20-11-2018

besluit:

1. het bestemmingsplan Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren ongewijzigd vast te stellen;
2. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP16003-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP16003-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren, gecoördineerd met de publicatie over het besluit omgevingsvergunning voor de oprichting van een woongebouw voor studentenhuysvesting met stallingsgarage (blok D);
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, burgemeester Roelenweg, vierde woontoren vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 december 2018,

de voorzitter,

de griffier,