



Beslisnota voor het college

Datum 20 oktober 2021

Openbaar

Onderwerp Ontwerp uitwerkingsplan Westenholtte Stins, Stinsweg
Versienummer 1

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant Sander Weertman
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Telefoon (038) 498 3124
Email S.Weertman@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

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd
Jim van der Zwan
Portefeuillehouder
Ed Anker

Raad

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

Bijlagen

- 1 Ontwerp uitwerkingsplan Westenholtte Stins, Stinsweg
- 2 Ontwerp besluit hogere grenswaarden

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de vooroverlegreacties, zoals die in hoofdstuk 5.2.2 van de toelichting van het bijgevoegde ontwerp uitwerkingsplan Westenholtte Stins, Stinsweg staan;
- 2 in te stemmen met het ontwerp uitwerkingsplan Westenholtte Stins, Stinsweg;
- 3 het ontwerp uitwerkingsplan Westenholtte Stins, Stinsweg ter inzage te leggen zoals bepaald in artikel 3.9a, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- 4 het ontwerpbesluit voor het toestaan van hogere grenswaarden ter inzage te leggen.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 20 oktober 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Aan de Stinsweg in de wijk Westenholte ligt een opvallende open plek in de bebouwingsstructuur. De locatie is al jaren lang bekend als inbreidingslocatie en daarom op basis van het geldende bestemmingsplan "Westenholte Stins" voorzien van een uit te werken bestemming, te weten "Wonen – Uit te werken". Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van deze bestemming, waarbij dit plan maximaal 19 grondgebonden woningen mogelijk maakt. Het voorontwerp uitwerkingsplan is voorgelegd aan de overleginstanties in het kader van het vooroverleg en de reacties zijn meegenomen in het ontwerp uitwerkingsplan.

Beoogd effect

Het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage leggen en daarmee een volgende stap zetten naar vaststelling van het uitwerkingsplan waardoor 19 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

1.1 Overlegpartners kunnen zich vinden in het uitwerkingsplan

Er is overleg geweest met 5 overleginstanties. De provincie geeft aan dat het plan past in het provinciaal ruimtelijk beleid; er zijn geen bezwaren. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta stemt in met het waterhuishoudkundig- en rioleringsplan. De uitgangspunten voor wat betreft het aspect water zijn akkoord. Er is alleen een beheersaspect met betrekking tot de watergang in het plangebied dat aandacht vraagt voor de ontwikkelaar. De veiligheidsregio IJsselland geeft een aantal punten mee waar in de planvorming al rekening mee is gehouden of zijn toegevoegd aan het plan of die aan de ontwikkelaar mee worden gegeven. Van ondernemersvereniging Voorst is geen reactie ontvangen. Met Stichting Zwolle Groenstad is het plan besproken en er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden. Dit heeft niet geleid tot punten waar in dit uitwerkingsplan rekening mee moet worden gehouden.

2.1 Instemmen met het ontwerp betekent voortgang in de procedure

Instemmen met het ontwerp, is een volgende stap op weg naar onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan.

3.1 Het plan moet zes weken ter inzage liggen als ontwerp uitwerkingsplan

Na instemming kan het ontwerp ter inzage liggen. Iedereen kan dan laten weten wat zijn of haar zienswijze tegen het plan is.

4.1 Tegelijk met het ontwerp uitwerkingsplan ligt een ontwerpbesluit voor het toestaan van hogere grenswaarden ter inzage

Door de planvorming worden de voorkeursgrenswaarden overschreden. De gemeente is van plan om de hogere grenswaarde toe te staan. Het ontwerpbesluit hierover moet op het zelfde moment als het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage liggen.

Risico's

Er zijn geen belangrijke risico's aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel indienen van zienswijzen tegen het uitwerkingsplan kan er vertraging ontstaan in de besluitvorming.

Datum 20 oktober 2021

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de initiatiefnemer de plankosten betaalt.

Communicatie

Overleg met de buurt

Inloopavond direct omwonenden

Op 3 juli 2019 heeft de Initiatiefnemer de verkaveling van het plangebied en schetsontwerp van de woningen aan de direct omwonenden laten zien. De opkomst was hoog ca. 50 personen (van de ca.33 adressen).

De omwonenden hebben o.a. hun zorgen geuit over:

- Verkeer: waarom worden er nog 19 woningen toegevoegd aan de Stinsweg, want de Stinsweg is al zo onveilig.
- Ontsluiting: waarom deze plek voor de ontsluiting. En waarom maar 1 ontsluiting en geen 2.
- Verkaveling: waarom worden de 19 woningen niet over een groter geheel gebouwd en waarom worden enkele woningen niet richting de begraafplaats gebouwd.
- Beeldkwaliteit: waarom worden aan de woningen direct aan de Stinsweg niet dezelfde eisen gesteld die aan de andere nieuw gebouwde woningen aan de Stinsweg zijn gesteld.
- Uitvoering: aandacht voor riolering, boom en hoogteverschillen tussen de bestaande woningen en nieuwe woningen.
- Bestemming: hoe wordt om gegaan met de bestemming van de gronden die niet meegenomen zijn in het exploitatiegebied (dus de resterende gronden in het bestemmingsplangebied).

Informatieavond 18 november 2019

N.a.v. deze zorgen heeft de initiatiefnemer 18 november 2019 de omwonenden opnieuw uitgenodigd.

Bij de uitnodigingsbrief voor deze avond is een memo gevoegd, die reactie gaf op de vragen, die 3 juli 2019 aan de gemeente zijn gesteld, ten aanzien van de gestelde kaders van het plan.

Wederom was de opkomst bij de informatieavond hoog (ca. 50 personen). De initiatiefnemer heeft een aangepast verkavelingsplan en een schetsontwerp van de woningen aan de buurt gepresenteerd.

N.a.v. van de inloopavond van 3 juli jl. is besloten om een langzaam verkeer ontsluiting aan het plangebied toe te voegen, hierdoor komen er 2 ontsluitingen. Daarnaast is de verkaveling geoptimaliseerd.

Het merendeel van de omwonenden is enthousiast over het ontwerp van de woningen. Er zijn nog aandachtspunten voor de verdere uitwerking meegegeven. (zoals breedte van het fietspad, goede aansluiting op de Stinsweg voor de auto's, beplanting, en de straatnaam).

De initiatiefnemer zal in het vervolgproces nog in gesprek gaan met enkele omwonenden over de verder uitwerking van de plannen. Tenslotte worden geïnteresseerden op gezette tijden over het proces op de hoogte gehouden.

Overleg bewoners Stinsweg 12 en 12a

De laatste paar maanden heeft de ontwikkelaar nog intensief contact gehad met de bewoners van Stinsweg 12 en 12a. Dit heeft geresulteerd in onder andere grondverkoop aan hen en een aanpassing in de bouwmogelijkheden van kavel 1. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp uitwerkingsplan.

Datum 20 oktober 2021

Publicatie

Als uw college deze beslisnota heeft vastgesteld maken wij via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad bekend wanneer het ontwerp uitwerkingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden ter inzage liggen. Het uitwerkingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij laten aan de vooroverleginstanties weten wanneer het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage ligt. In de periode van de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

Vervolg

Na de periode van terinzagelegging volgt het besluit over vaststelling van het uitwerkingsplan door uw college.

Openbaarheid

De documenten zijn openbaar.