



Raadsvoorstel

Datum 15 april 2024

Onderwerp Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Windesheim
Versienummer

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt daarom het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Doel is daarmee project Landgoed Windesheim te realiseren. Op het landgoed Windesheim, gelegen in het zuidelijk deel van het buitengebied van de gemeente Zwolle, liggen aan de Wijheseweg 49 en 59 twee voormalige agrarische bedrijfslocaties. In het kader van het rood-voor-roodbeleid, dat onderdeel uitmaakt van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op het perceel Wijheseweg 59 twee nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen

1. bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim
2. besluit (hogere waarde) Wet geluidhinder bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. het bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim ongewijzigd vast te stellen;
2. de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23012-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23012-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim vast te stellen;
4. kennis te nemen van het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden;



Datum

15 april 2024

Inleiding

Op het landgoed Windesheim, gelegen in het zuidelijk deel van het buitengebied van de gemeente Zwolle, liggen aan de Wijheseweg 49 en 59 twee voormalige agrarische bedrijfslocaties. De agrarische activiteiten ter plaatse zijn inmiddels beëindigd. In het kader van het rood-voor-roodbeleid, dat onderdeel uitmaakt van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt en daarvoor in de plaats worden op het perceel Wijheseweg 59 twee nieuwe woningen gerealiseerd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan herzien worden. Daartoe is het bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim opgesteld.

Kader

Het college heeft 12 december 2023 ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van twee nieuwe woningen.

Argumenten*1.1 Er zijn geen zienswijzen over het bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan.

Tussentijds is in verband met wettelijke vereisten een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit vloeit zoals ook al in de ontwerpfase voort dat de conclusies gelijk zijn gebleven en de significant negatieve effecten zijn uitgesloten. Inmiddels is ook een vergunningaanvraag voor de flora- en fauna-activiteit ingediend. Hiervoor is een mitigatieplan opgesteld. De toelichting is ter verduidelijking aangescherpt met informatie uit dit mitigatieplan en er is nader onderbouwd dat er voldoende uitzicht is op het verlenen van de vergunning voor de flora- en fauna-activiteit.

De raad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Hiervan is in geen sprake. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Omdat de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 is gestart is op dit plan het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet van toepassing, welke aangeeft dat de procedure verder doorlopen kan worden volgens de Wet ruimtelijke ordening.

2.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) gewijzigd vastgesteld.

In het raadsbesluit moet de vaststelling staan in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

3.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan is niet nodig.

Met een exploitatieplan kan de gemeente aan een woningbouwontwikkeling verbonden kosten verhalen. Voor zo'n plan is geen aanleiding als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat is bij het



Datum 15 april 2024

voorliggende plan het geval. Het plan is een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over het kostenverhaal.

5.1 Het besluit hogere grenswaarden is ter kennisneming bijgevoegd.

Door de planvorming wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder op de gevels van de te realiseren woningen overschreden. Binnen de wettelijke mogelijkheden en beleidskaders kan het college hogere geluidsgrenswaarden vaststellen voor deze woningen. Het besluit daartoe is op 19 maart 2024 genomen.

Alternatieve mogelijkheden

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan Landgoed Windesheim heeft tot gevolg dat het beoogde plan niet kan worden verwezenlijkt.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Op 9 februari 2023 is een inloopbijeenkomst gehouden waarvoor de directe burens en de wat verderaf gelegen burens die zicht hebben op de bouwlocatie, zijn uitgenodigd. Dit betrof in totaal 12 adressen.

De algemene indruk op deze avond was positief. Men was blij dat er een concreet plan ligt voor sloop en nieuwbouw op de locatie Wijheseweg 59. Voor de locatie Wijheseweg 49 verandert er niets in vergelijking met de huidige situatie. Voorafgaand zijn er ook gesprekken geweest met betrokkenen die in eerdere fase van de planvorming bezwaar hadden tegen bouwen aan toenmalige plan aan de Fabrieksweg. Aan die bezwaren is met voorliggend plan tegemoetgekomen.

Door middel van de website en de nieuwsbrief van de Stichting Landgoed Windesheim worden buurtbewoners steeds op de hoogte gehouden van het plan.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl. Vervolgens wordt het met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Ook blijft Stichting Landgoed Windesheim met omgeving communiceren over de verdere planning.

Financiën

Met dit bestemmingsplan wordt een bouwplan mogelijk gemaakt. Alle kosten (waaronder de procedurekosten) die zijn verbonden aan de ontwikkeling, komen ten laste van de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt ook voor rekening van initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Risico's

Er zijn geen belangrijke risico's aan het plan verbonden.

Vervolg

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking aan het einde van de ter inzagelegging, behalve als binnen deze termijn een voorlopige voorziening bij de Raad van State gevraagd is. Een voorlopige voorziening houdt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk tegen. Hoe sneller het plan ter inzage kan liggen, des te eerder kan het bestemmingsplan inwerking treden. Nieuwe bouw aanvragen kunnen we dan toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan.



voorstel

Zwolle

Datum 15 april 2024

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer



Datum 15 april 2024

Besluit

Jaargang 2024
Nummer 2024-8450
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

1. het bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim ongewijzigd vast te stellen;
2. de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23012-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23012-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, landgoed Windesheim vast te stellen;
4. kennis te nemen van het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,