



Kenmerk 20160705 - 27018
Jaargang 2016
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 12-07-2016

besluit:

1. In te stemmen met de gewijzigde '*Stedenbouwkundige toelichting Hof van Thorbecke*'
2. in te stemmen met de nota van wijzigingen
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15015-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15015-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 vast te stellen;
5. Te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 september 2016,

de voorzitter,

de griffier,

Raadsplein besluitvormend

Datum 5 september 2016

onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82
portefeuillehouder Ed Anker
informant Berg, Jolanda van den (2396)
eenheid/afdeling Expertisecentrum ECR

Voorgesteld besluit raad

1. In te stemmen met de gewijzigde '*Stedenbouwkundige toelichting Hof van Thorbecke*'
2. in te stemmen met de nota van wijzigingen
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15015-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15015-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 vast te stellen;
5. Te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.



Beslisnota voor de raad

Datum 12 juli 2016
Ons kenmerk 20160705 - 27018

Openbaar

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Jolanda van den Berg / Ciska Waalewijn
Eenheid/Afdeling ECR / OWP
Telefoon (038) 498 2396 / (038) 498 4011
E-mail J.van.den.Berg@zwolle.nl / C.A.E.Waalewijn@zwolle.nl

Bijlagen

1. Gewijzigd bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 (waaronder bijlage 10 'Stedenbouwkundige toelichting Hof van Thorbecke')
2. nota van wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de gewijzigde 'Stedenbouwkundige toelichting Hof van Thorbecke'
2. in te stemmen met de nota van wijzigingen;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15015-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15015-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 vast te stellen;
5. te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.



Datum 12 juli 2016
Ons kenmerk 20160705 - 27018

Inleiding

Voor de voormalige locatie van het transportbedrijf Lenderink BV aan de Thorbeckegracht bestaat een voornemen tot herontwikkeling. De locatie van het plan, in de volksmond ook wel de Lenderink locatie genoemd, kent een rijke historie. Tussen 1914 en 2009 hebben er verscheidene generaties van de familie Lenderink een succesvol internationaal transport bedrijf geleid. Met de verhuizing van dit bedrijf naar de Marslanden verviel deze functie en zijn de voormalige bedrijfspanden in onbruik geraakt. De Lenderink locatie is gekocht door een projectontwikkelaar met het voornemen het terrein te herontwikkelen tot woonlocatie. De concrete herontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 2 stadswoningen (eengezinshuizen) en maximaal 27 appartementen (meergezinshuizen). Daarnaast worden in de stadswoningen en in maximaal 2 appartementen op de begane grond de mogelijkheid geboden voor functies in de vorm van dienstverlening, ambachtelijk en-/of kunstnijverheidsbedrijvigheid.

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 heeft ter visie gelegen van donderdag 26 mei 2016 tot en met woensdag 6 juli 2016.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van woningbouw.

Argumenten

1.1 In overleg met belanghebbende is 'de Stedenbouwkundige toelichting Hof van Thorbecke' aangepast.

In mei 2015 is het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan voor het 'hof van Thorbecke' door de raad vastgesteld. In overleg met belanghebbenden is deze toelichting aangepast.

De wijzigingen omvatten de Hofdame en de stadswoningen.

Hofdame

Aan de zijde van de Friesewal komen drie bouwvolumes in vijf à zes lagen. De drie volumes worden de 'Hofdames' genoemd en komt als kleinere volumes naast de Koningin (acht lagen met kap) van het plan Kraanbolwerk.

De Hofdame had een hoger volume (5 lagen met penthouse en maximaal 15 appartementen).

Stadswoningen

Aan de zijde van de Kanonsteeg komen twee grondgebonden stadswoningen. Dit waren 4 grondgebondenwoningen.

Het gewijzigd '*Stedenbouwkundige toelichting Hof van Thorbecke*' is opgenomen als bijlage 10 bij gewijzigd bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82.

2.1/3.1. Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van het vastleggen van de parkeernormen in het bestemmingsplan

Sinds het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening, dienen in bestemmingsplannen regels te worden opgenomen over het parkeren. Op grond van recente jurisprudentie wordt de tekst aangepast.



Datum 12 juli 2016
Ons kenmerk 20160705 - 27018

2.2/3.2 Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd als gevolg van de nadere uitwerking van de bouwplannen.

Verhoging stadswoningen

De begane grond van de stadswoningen worden verhoogd van 2.60 meter naar 3 meter. Dit geeft een ruimtelijker gevoel en zorgt voor meer lichtinval.

Verruiming maatvoeringvlak en verhoging terrasafschieding

De koper van het penthouse op de Hofdames is reeds bezig met het ontwerp van het dakterras. Bovenstaande wijzigingen zijn nodig om dit ontwerp mogelijk te kunnen maken.

4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan betreft.

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

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 is niet nodig.

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

9.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit is het geval omdat het plan de bouw van 29 woningen mogelijk maakt. 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

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

Financiën

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

Communicatie

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeentebled en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl.



Datum 12 juli 2016
Ons kenmerk 20160705 - 27018

Vervolg

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

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

Expertisecentrum
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82

| | |
|---------------|--------------|
| Opdrachtgever | OWP |
| Opdrachtnemer | ECR |
| Versie | 12 juli 2016 |
| Datum | 12 juli 2016 |

Datum
Titel

12 juli 2016
Wijzigingsnota bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82

Regels

Artikel 6 en 7 Algemene bouwregels en algemene gebruiksregels vervallen en worden vervangen door een nieuw artikel 8 "Overige regels". De huidige artikelen 8 en 9 worden vernummerd tot artikel 6 en 7. De huidige artikelen 10 en 11 worden vernummerd tot artikel 9 en 10.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
- b. De onder a. bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

8.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

8.3 Afwijken van de algemene regels

8.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 en 8.2:

- a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. voor zover door een maatregel geen of minder dan de nodige parkeergelegenheid dan wel laad- of losruimte noodzakelijk is;
- c. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

8.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de in artikel 8.3.1 genoemde afwijkingen wordt rekening gehouden met de afwijkingsvoorwaarden, zoals deze zijn neergelegd in de "Regeling

Datum 12 juli 2016

Titel Wijzigingsnota bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82

Parkeernormen 2016". Indien deze regeling worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

De bovenstaande wijzigingen worden ambtshalve opgenomen.

De huidige artikelen 6 en 7 betreffen het kunnen voldoen aan het vereiste dat voldoende kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein.

Eind november 2014 is de grondslag in de Woningwet voor de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening vervallen. Hierin waren de gemeentelijke regels omtrent parkeren opgenomen. Sindsdien moeten gemeenten het beleid omtrent parkeren via het bestemmingsplan regelen.

Het parkeren kan in het bestemmingsplan worden geregeld door in een bestemmingsplanregel op te nemen dat:

- *bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en /of gebruik, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd;*
- *'voldoende' betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels in een parkeernota;*
- *indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging (dynamische verwijzing).*

Uit jurisprudentie van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State blijkt dat uit de huidige parkeerregeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, niet volgt dat bij de invulling van het begrip "voldoende parkeergelegenheid" aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen moet worden getoetst. Er dient daarom expliciet te worden verwezen naar een parkeerbeleid. Dit is in casu de "Regeling Parkeernormen 2016" en de eventuele wijzigingen hierop. Verder is ook niet aangegeven op de uitoefening van welke bevoegdheid deze planregel betrekking heeft. Gelet daarop is er onvoldoende waarborg om te kunnen worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Met het oog hierop is de formulering van het artikel aangepast

Toelichting

De toelichting wordt op deze wijzigingen aangepast.

Verbeelding

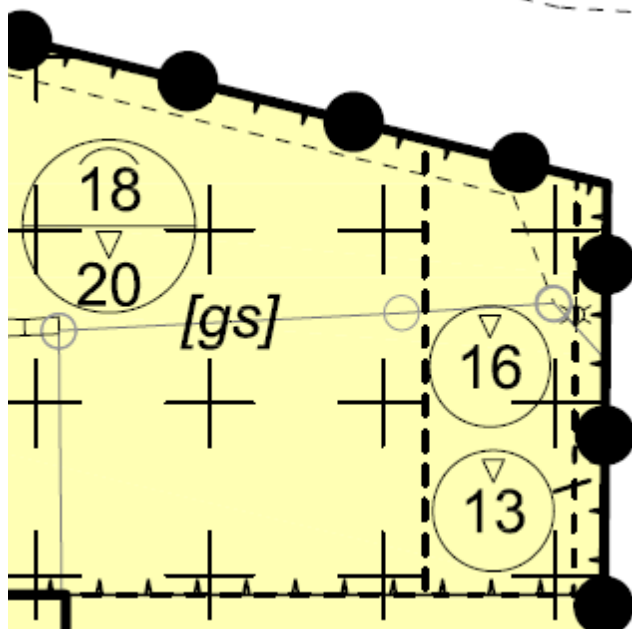
Verhoging stadswoningen

De begane grond van de stadswoningen worden verhoogd van 2.60 meter naar 3 meter. De maximale bouwhoogte van de stadswoningen wordt 10.70 meter.

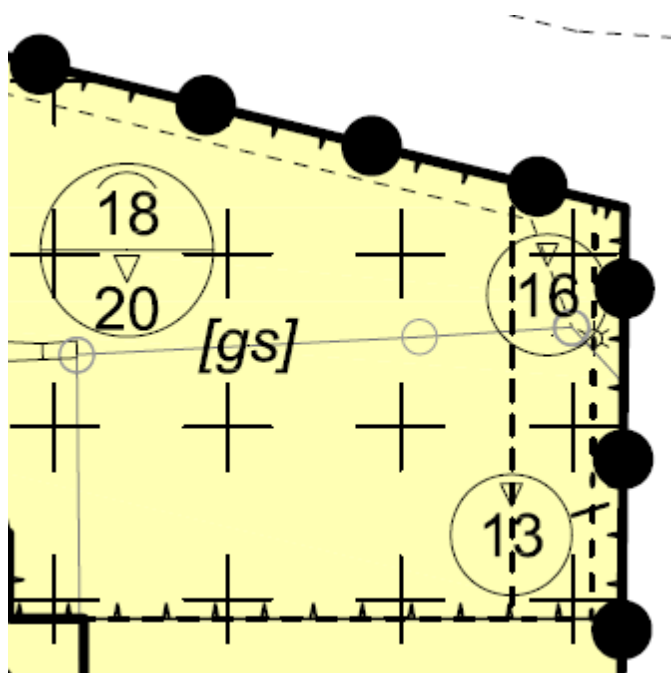
Datum
Titel

12 juli 2016
Wijzigingsnota bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82

Verruiming maatvoeringsvlak en verhoging terrasafscheiding penthouse Hofdame



ontwerp



vastgesteld