

## Beslisnota voor de raad

Datum 23 april 2018  
Ons kenmerk

### Openbaar

Onderwerp bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3  
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker

Informant Jan Pieter Koppert  
Afdeling ECR  
Telefoon (038) 498 2038  
E-mail J.Koppert@zwolle.nl /

### Bijlagen

- 1 bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3
- 2 Gespreksverslag informatiebijeenkomst

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
- 2 de verbeelding van het bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17009-004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP17009-004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 3 uiterlijk binnen zes weken na dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Gemeenteblad dan wel eerder dan zes weken als de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3 vast te stellen;

### Collegebesluit d.d.:

- Conform
- Gewijzigd
- Aangehouden
- Teruggenomen

Datum 23 april 2018

Ons kenmerk

## Toelichting op het voorstel

### **Inleiding**

De eigenaar van het perceel Katerdijk 1-3 heeft een aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend bij de gemeente. De initiatiefnemer wil op het perceel een terrein voor camperstandplaatsen realiseren, een tweede woning die was wegbestemd weer planologisch mogelijk maken en een bed&breakfast oprichten voor 2 nachtverblijven. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De gemeente heeft het plan positief ontvangen. Het initiatief, overnachtingsmogelijkheden voor campers nabij de binnenstad, is uniek in Zwolle. Deze vorm van overnachting wordt op korte afstand van de binnenstad nog niet aangeboden. Hiermee draagt het initiatief bij aan het versterken van de binnenstad en past daarmee zeer goed in het Ontwikkelingsprogramma binnenstad 2020. Dit geldt ook voor de bed&breakfast. Overigens is in principe bij elke woning in Zwolle een bed&breakfast (onder voorwaarden) toegestaan voor twee nachtverblijven. Het initiatief wordt gerealiseerd op het westelijk terreingedeelte tussen Zwartewater en Katerdijk.

Het perceel kent een hoge cultuurhistorische waarde als onderdeel van het voormalige 'eiland' Hofvliet. Deze waarden worden beschermd via een aparte bestemming Cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan. Daarnaast ligt het perceel in de hoofdgroenstructuur uit het Structuurplan. Er kan in onze ogen medewerking worden verleend aan de wijziging van het bestemmingsplan mits er voldoende landschappelijke inpassing plaatsvindt. Een recreatieve bestemming past onzes inziens in de groenstructuur. Er vindt in principe maar een beperkte uitbreiding plaats van de bestaande bouwwerken. De woningen zijn al bestaande gebouwen, maar zijn met het vorige bestemmingsplan (1977) wegbestemd. In 1977 is, met de aanleg van de Katerdijk, besloten om meer groen aan te leggen voor bewoners van de Kamperpoort. Dit zou plaatsvinden op het eiland Hofvliet. Dit voornemen is maar gedeeltelijk uitgevoerd, de woningen zijn nooit gesloopt en de gemeente heeft de grond niet verworven. Wegbestemmen ligt nu niet langer in de rede. De initiatiefnemer bewoont de (hoofd)woning op nummer 3 met zijn gezin na de aankoop, de opschoning van het terrein en de verbouwing van de woning. Als volgende stappen wil hij nu de tweede woning ook weer in gebruik nemen, de camperstandplaatsen realiseren alsmede de bed&breakfastfunctie. Dit wordt nu planologisch mogelijk gemaakt.

Voorafgaand aan de procedure zijn omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Het ontwerpbestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-5 heeft ter visie gelegen van donderdag 1 februari 2018 tot en met woensdag 14 maart 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wel moeten twee een ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd als gevolg van twee kleine foutjes in de ontwerpversie. Dit voorstel ziet op het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Tevens is een procedure Hogere Waarde in het kader van de Wet Geluidhinder gevoerd voor het verlenen van een hogere grenswaarde voor beide woningen in het plangebied. Ons college heeft deze hogere waarde verleend, er waren hiertegen geen zienswijzen ingediend.

### **Beoogd effect**

Een onherroepelijk bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3.

Datum 23 april 2018

Ons kenmerk

## Argumenten

*1.1 Er zijn twee wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen plan als gevolg van een ambtshalve wijziging.*

De eerste wijziging betreft het verruimen van de bestemming Wonen rondom de woning Katerdijk 3. Abusievelijk is een bestaand bijbehorend bouwwerk aan de noordkant van de woning buiten de bestemming komen te liggen. Deze is in de ontwerpversie binnen de bestemming Tuin gesitueerd, waar op grond van de regels geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Door de bestemming Wonen te verruimen en 'om' de bijbehorende bouwwerken te leggen is het bestemmingsplan weer in overeenstemming met de bestaande situatie.

Een tweede wijziging betreft de planregel 'Wonen'. Hier was abusievelijk geregeld dat er per perceel één woning was toegestaan. Dit is gewijzigd omdat het plangebied één perceel betreft waarbinnen twee woningen zijn gelegen. Nu is geregeld dat binnen *het bestemmingsvlak* twee woningen zijn toegestaan.

*2.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vast gesteld*

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

*4.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan 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.

## Risico's

Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit is alleen mogelijk voor 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 worden verhaald op de initiatiefnemer.

## Communicatie

Voorafgaand aan de ter inzagelegging is er een informatieavond georganiseerd door de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente. Dit was op 11 december 2017. Omwonenden en ondernemers uit

Datum 23 april 2018

Ons kenmerk

de buurt waren schriftelijk uitgenodigd. Twee bewoners en de bedrijfsleider van Pathé (bioscoop) waren aanwezig en hebben kennis genomen van de plannen. De gemeente was eveneens vertegenwoordigd. In de bijlage is het verslag van deze avond te vinden.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft. Uiteraard krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit thuis gezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie.

### **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

Datum 23 april 2018  
Ons kenmerk

**Besluit**

Jaargang 2018  
Nummer 2018-44793.  
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 3 april 2018

besluit:

- 1 in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen;
- 2 de verbeelding van het bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17009-004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP17009-004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 3 uiterlijk binnen zes weken na dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Gemeenteblad danwel eerder dan zes weken als de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Kamperpoort, Katerdijk 1-3 vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2018

de voorzitter,

de griffier,

  
