Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 17 februari 2025

Onderwerp ontwerp verklaring van geen bedenkingen, woonprogramma C&A-pand
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting
Het college heeft op 18 juni 2024 ingestemd met het omzetten van het woonprogramma voor het C&A-pand van het huursegment naar het koopsegment. Om het woonprogramma in het C&A-pand te kunnen realiseren wordt een projectomgevingsvergunning voorbereid.
Een verklaring van geen bedenkingen van uw raad is nodig. Het plan ligt namelijk in het beschermd stadsgezicht van Zwolle.

Financiële gevolgen

Betreft doel	612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	-

Bijlagen
1. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen.

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning ‘woonprogramma C&A-pand' op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, zodat het ontwerp besluit omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd;
2 te verklaren dat een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, indien tijdens de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning ‘woonprogramma C&A-pand' geen zienswijzen zijn ingediend;
3 geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2 sub a van de Wro).

Datum 17 februari 2025

Inleiding

Het Broerenkwartier in het noordelijke deel van de Zwolse binnenstad speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De gemeenteraad heeft in 2017 de Ruimtelijke visie voor het Broerenkwartier vastgesteld. Het herontwikkelingsproject van het C&A-pand is een belangrijk onderdeel van deze visie, waarbij 68 woningen aan het gebied worden toegevoegd. De appartementen komen boven de bestaande commerciële plint. Vanwege economische omstandigheden heeft de ontwikkelaar verzocht om het woonprogramma om te zetten van huur- naar koopwoningen, waarbij wordt voldaan aan de 30/40/30 regel. Op 18 juni 2024 heeft het college ingestemd met het omzetten van het woonprogramma voor het C&A-pand.

Het voorliggende plan is in strijd met het bestemmingsplan. Hierom wordt een projectomgevings-vergunning voorbereid. Om deze te kunnen verlenen is het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen de eerste stap.

Kader
Ruimtelijke visie Broerenkwartier 2017
Uitvoeringsagenda Stadshart (2022)
Beslisnota Woonprogramma C&A Broerenkwartier (18 juni 2024)

Het plan is beoordeeld aan de hand van het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Onderbouwd is of met het plan een goede ruimtelijke ordening wordt bereikt. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Beoogd effect
Met het plan voor het C&A-pand wordt invulling gegeven aan de transformatie van het Broerenkwartier naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied.

Het doel van het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen is uiteindelijk het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het woonprogramma in het C&A-pand.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de transformatie van het Broerenkwartier tot aantrekkelijk en toekomstbestendig deel van de binnenstad
Met het realiseren van 68 appartementen, een inpandige fietsenstalling en het toevoegen van groen, in combinatie met bestaande detailhandel, wordt ruimtelijk en functioneel invulling gegeven aan de transformatie van het Broerenkwartier naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied. In de vormgeving van het plan wordt ruimtelijk en functioneel aansluiting gevonden bij de rest van de binnenstad.
Het plan draagt bij aan de doelen die in het “Ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’” en in de “Visie Broerenkwartier” voor het Broerenkwartier zijn gesteld.

1.2 Het plan draagt bij aan de doelen van de Ontwikkelingsstrategie Wonen
Voorliggend plan in de vorm van 68 appartementen in de Zwolse binnenstad, voorziet in de groeiende vraag naar stedelijk wonen. Door de binnenstedelijke ligging geeft het plan invulling aan het vergroten van de dichtheid, waarbij de combinatie met andere stedelijke functies bijdraagt aan de levendigheid

van de binnenstad. Het programma van de 68 appartementen is afgestemd op de gemeentelijke onderverdeling in 30-40-30 (goedkoop, midden, duur).

2.1 Een verklaring van geen bedenkingen is nodig, nu dit plan niet past in het beleid waarbij kan worden afgezien van het vragen van een verklaring van geen bedenkingen

Uw raad heeft ingestemd met een beleid waarbij in aangewezen categorieën van gevallen kan worden afgezien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Het plan voor het woonprogramma in het C&A-pand valt binnen de tot beschermd stadsgezicht aangewezen binnenstad van Zwolle. In dat geval is altijd een verklaring van geen bedenkingen nodig.

2.2 Indien er geen zienswijzen worden ingediend geldt deze ontwerpverklaring tevens als definitieve verklaring.

Uw raad wordt bij deze gevraagd om de te verlenen ontwerpverklaring tevens als definitieve verklaring te beschouwen op het moment dat er geen zienswijzen worden ingediend. Door deze clausule in te bouwen, voorkomen wij dat de raad twee keer moet worden geconsulteerd, terwijl u door het verlenen van de verklaring al heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met het voorliggende plan. Het is efficiënt; het bespaart tijd en bespoedigt de procedure.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

De kosten worden anderzijds verzekerd; zie paragraaf financiën

Alternatieve mogelijkheden

Niet van toepassing. Het besluit over de omzetting van het woonprogramma is al genomen door het college.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er is draagvlak binnen het Broerenkwartier voor de herontwikkeling van het C&A-pand. De ontwikkelaar heeft afgestemd met de omgeving en een participatieverslag is opgenomen in de ingediende stukken voor de projectomgevingsvergunning.

In het voortraject van het plan zijn op twee momenten inloopbijeenkomsten georganiseerd. De reacties van buren en omringende bedrijven waren overwegend positief. Met de twee buren die bezwaren hadden heeft overleg plaatsgevonden en zijn per huishouden persoonlijke afspraken vastgelegd. Naast omwonenden en omringende bedrijven hebben ook gesprekken plaatsgevonden met de ‘Vrienden van de Stadskern’ en de ‘Koplopersgroep’. Zowel de ‘Vrienden van de Stadskern’ als de ‘Koplopersgroep’ hebben het plan omarmd. Het realiseren van woningen draagt volgens partijen bij aan de leefbaarheid van het Broerenkwartier.

Communicatie

Dit besluit zal worden gedeeld met de organisaties die zijn betrokken in het vooroverleg (provincie, Veiligheidsregio, Waterschap). Het besluit zal ook worden gedeeld met de ‘Vrienden van de Stadskern’, de ‘Koplopersgroep’ en de buren/bedrijven waarmee nader overlegd is over het plan.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling.

Datum 17 februari 2025

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

Vervolg
In het kader van de Wabo-procedure (verlenen van de benodigde omgevingsvergunning) zullen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met als bijlage de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter visie worden gelegd.
De terinzagelegging zal door een publicatie in het Gemeenteblad (op www.officielebekendmakingen.nl) worden bekendgemaakt. Tijdens de terinzagelegging is er de mogelijkheid voor een ieder om tegen de ontwerpomgevingsvergunning zienswijzen in te dienen.

Na afloop van de tervisielegging van zes weken worden eventuele zienswijzen geïnventariseerd. Zijn er geen zienswijzen, dan kan er namens het college een besluit genomen worden ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan zal een voorstel worden voorbereid aan uw raad, waarin wordt voorgesteld hoe om te gaan met de ingediende zienswijzen. Uw raad wordt dan, indien de zienswijzen niet leiden tot een andere mening dan dat het plan voor het woonprogramma in het C&A-pand doorgang kan vinden, verzocht om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna het college dan een definitief besluit zal nemen over de omgevingsvergunning.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer