Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 11 maart 2025

Onderwerp	Wijzigingsbesluit omgevingsplan 'hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate'.
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Betreft voorstel aan de raad tot het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate'. Met deze wijziging wordt de transformatie van de locatie Havezate, welke deel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Zwartewaterallee, mogelijk gemaakt.

Financiële gevolgen

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

Bijlagen

- wijzigingsbesluit omgevingsplan hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate (planregels met motivering): https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0193.TAMh22p-0004
- (concept) raadsbesluit vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate
- wijzigingsnota ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate'.

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate' gewijzigd vast te stellen, met de wijzigingen, zoals omschreven in de Wijzigingsnota ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate'.

Datum 11 maart 2025

Inleiding
De Zwartewaterallee is een van oorsprong typische kantoor- en bedrijvenlocatie langs de hoofdverkeerstructuur van Zwolle. Sinds een aantal jaren is het gebied in transitie en verandert de betekenis en de positie van het gebied in de stad. De ambitie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee is om zoveel mogelijk meerwaarde te creëren voor de stad en aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling voor Zwolle. Inzet is onder andere circa 1.300 woningen in de zone rondom de Zwartewaterallee te realiseren.

Voor deze transformatie van de Zwartewaterallee tot een nieuw woon-werk milieu is een integraal ontwikkelperspectief opgesteld. Een gebiedsvisie voor een kwalitatieve en duurzame transitie. De visie vormt de basis voor de uitwerking van de diverse beoogde projecten in het gebied. De Gebiedsvisie Zwartewaterallee is op 23 november 2020 door de raad vastgesteld.

Langs de Zwartewaterallee liggen vijf locaties waar verschillende initiatiefnemers plannen hebben voor herontwikkeling. Het gaat dan vooral om woningbouw, deels in de vorm van hoogbouw. Afgesproken is dat deze plots zelfstandig ontwikkeld worden. Eén daarvan betreft de locatie Havezate. Op 23 september 2024 is het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Havezate door de raad vastgesteld.

In vervolg hierop is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Zwolle in procedure gebracht. Deze procedure voor wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate, is zo ver gevorderd dat de raad een besluit kan nemen omtrent vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het Omgevingsplan gemeente Zwolle niet toegestaan. Het voorliggende wijzigingsbesluit maakt het mogelijk op de locatie Havezate nieuwe woonappartementen, grotendeels in de vorm van serviceflats, met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Het project betreft de bouw van in totaal 272 betaalbare huurappartementen. 168 bestaande appartementen worden vervangen. Aanvullend daarop worden sociale huurappartementen toegevoegd. De nieuwbouw betreft overwegend serviceflats. Bestemd voor senioren in de leeftijd van boven de 55 jaar waarbij zorg op afroep beschikbaar is en voor cliënten van het RIBW Overijssel. Deze groepen kunnen gebruik maken van de zorgvoorzieningen van het woonzorgcomplex van Vereen.



Kader
Gebiedsvisie Zwartewaterallee (23 november 2020 door de raad vastgesteld).
Ruimtelijk ontwikkelingsplan Havezate (23 september 2024 door de raad vastgesteld)

Beoogd effect
Een onherroepelijk (vastgesteld) wijzigingsbesluit, welke de beoogde transformatie van de locatie Havezate mogelijk maakt.

Argumenten
1.1 In te stemmen met de inhoud van het wijzigingsbesluit omgevingsplan hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate
Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk gemaakt de locatie Havezate nieuw in te richten. Wijzigen van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (opvolger van de ‘goede ruimtelijke ordening’). Als resultaat wordt zo’n evenwichtige toedeling verwacht, gericht op het in samenhang bereiken van de gestelde doelen in en vanuit de Omgevingswet.

De ontwikkeling die met het wijzigingsbesluit omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt is een uitwerking van de Gebiedsvisie Zwartewaterallee en het Ruimtelijk ontwikkelplan Havezate. Het plan voor Havezate is aan de hand van de daarin opgenomen ambities en de geboden ruimte tot flexibiliteit verder vormgegeven. Verder zijn de wettelijke kaders vanuit de Omgevingswet, overige gemeentelijke beleidskaders en de uitkomst van de gevoerde participatie betrokken bij de planvorming. Belangrijk onderwerpen hierbij zijn geweest: de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw in de omgeving, het parkeren, de geluidbelasting op de nieuwbouw van wegverkeer, omgevingsveiligheid, bomencompensatie en de waterberging.

Het resultaat is beschreven in de bijgevoegde motivering van het wijzigingsbesluit (opvolger van de bestemmingsplan-toelichting),
https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0193.TAMh22p-0004 . De motivering beschrijft het resultaat van de integrale afweging die is gemaakt en onderbouwt deze. Het geeft weer dat met het beoogde eindbeeld voor de Havezate een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt.

1.2 Het ontwerp-wijzigingsbesluit heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ontvangen
Overeenkomstig de wettelijke procedure heeft het ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate’, vanaf 18 december 2024 tot en met 28 januari 2025 gedurende zes weken ter visie gelegen. In die periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerp-wijzigingsbesluit.

1.3 Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht in het vast te stellen plan.
Ter verduidelijking en verbetering van de planregels zijn enkele regels juridisch-technisch gewijzigd. De wijzigingen zijn benoemd in de bijgevoegde Wijzigingsnota ‘wijzigingsbesluit hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate'.
Daarnaast is de motivering beperkt aangepast. De resultaten van een recente participatie-bijeenkomst zijn toegevoegd aan hoofdstuk 4. Naar aanleiding daarvan is bijlage 2 Mobiliteitsplan (parkeerbalans) beperkt aangepast. Verder is de onderbouwing op het onderdeel stikstof (paragraaf 9.2) beperkt aangepast en in het verlengde daarvan is de bijlage Aerius-rapportage vervangen door een

Ecologische voortoets (bijlage 18) met twee bijbehorende bijlagen (ecologisch brondocument en geactualiseerde Aerius-rapportage) en is bijlage 14 Notitie mer-beoordeling beperkt aangepast.

1.4 De planregeling uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Zwolle komt te vervallen.

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maken alle geldende planologische kaders, zoals bestemmingsplannen, deel uit van het Omgevingsplan gemeente Zwolle. Dat tijdelijke plan wordt de komende jaren omgezet naar een definitief omgevingsplan. Door bij projecten zoals Havezate gebruik te maken van de TAM (Tijdelijk Alternatieve Maatregel)-IMRO systematiek, moeten de planregelingen uit het tijdelijk deel voor het wijzigingsgebied de planstatus ‘vervallen’ krijgen. Artikel 1 van de planregels duidt het deel van het tijdelijk omgevingsplan dat komt te vervallen.

1.5.1 De publicatie van de ter inzagelegging kan niet meteen na het raadsbesluit. Het gaat om een gewijzigd vastgesteld wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Een besluit van de gemeenteraad dat een wijzigingsbesluit omgevingsplan gewijzigd is vastgesteld kan pas na twee weken worden gepubliceerd (Omgevingswet). De provincie heeft daardoor twee weken de gelegenheid om aan te geven of de wijzigingen aanleiding zijn om een reactieve aanwijzing te geven.

Alternatieve mogelijkheden

Dit betreft een wettelijk voorgeschreven procedure.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De gevoerde en nog te voeren participatie staat beschreven in het Participatiejournaal Havezate, welke als bijlage is toegevoegd aan de motivering van het wijzigingsbesluit. Hoofdstuk 4 van de motivering geeft een overzicht van de gevoerde participatie en de uitkomsten daarvan.

Communicatie

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan ‘hoofdstuk 22p Gombertstraat 350, Havezate’, wordt dat besluit bekendgemaakt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad en gedurende zes weken ter visie gelegd. In die periode kan beroep en een verzoek om voorlopige voorziening worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de initiatiefnemer middels het kostenverhaal de gemeentelijke kosten betaalt.

Risico’s

Bij dit wijzigingsbesluit is de geldende wet- en regelgeving toegepast. Als gevolg van jurisprudentie kan verandering optreden in de wijze waarop die wet- en regelgeving toegepast moet worden. Met name op het gebied van stikstof doet zich dit regelmatig voor, waardoor dat een procesrisico vormt.

Vervolg

Een wijziging van een omgevingsplan treedt vier weken na bekendmaking van dat besluit in werking. Na inwerkingtreding geeft het wijzigingsbesluit een grondslag voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten.

Datum 11 maart 2025

Het wijzigingsbesluit wordt onherroepelijk als de beroepstermijn verstreken is en geen beroep en voorlopige voorziening is ingesteld, of als uitspraak is gedaan op een ingediend beroep waarmee het wijzigingsbesluit omgevingsplan is stand is gebleven.

Openbaarheid
Het wijzigingsbesluit omgevingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer