voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 7 september 2022

Openbaar

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade
Versienummer	2

Portefeuillehouder	Gerdien Rots
Informant	Ellen Horsman-van Gelder / Tim van Muijden
Afdeling	ZWRP / ZWPP
Telefoon	(038) 498 2430 / (038) 498 2524
Email	EH.Horsman.van.Gelder@zwolle.nl / T.vanMuijden@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	Anterieure overeenkomst

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade
2. Zienswijzen
3. Zienswijzennota bestemmingsplan Marslanden
4. Besluit vastgestelde hogere grenswaarden

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade;

2 de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20019-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20019-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;

3 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade vast te stellen;

4 kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot vaststelling van hogere grenswaarden van 29 augustus 2022;

5 te verklaren dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is.

Datum 7 september 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding
In februari 2017 is een verzoek van Slokker Vastgoed binnengekomen voor herontwikkeling van het leegstaande kantoorgebouw ten behoeve van woningbouw. Het initiatief is besproken in de Regiekamer Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven en er is een startnotitie opgesteld. Op 4 juli 2017 is de definitieve startnotitie en de bijbehorende intentieovereenkomst (IOK) vastgesteld. In mei 2021 is het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan, met daarin de kaders waarbinnen de ontwikkeling mag plaatsvinden, vastgesteld.

De herontwikkeling bestaat uit de sloop, wat inmiddels gestart is, van het kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van maximaal 110 woningen, bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen in verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen. Daarnaast voorziet het plan in een beperkte commerciële ruimte (350 m²) en worden er fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. Op het dak van de parkeergarage wordt een openbaar toegankelijke daktuin aangelegd.

Op 25 mei 2021 heeft uw raad ingestemd met het Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) voor deze locatie. Dit om de kaders aan te geven voor deze prominente plek in Zwolle, die de schakel vormt tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. In de wijk Dieze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. Mede hierdoor is aanvankelijk in de intentieovereenkomst uit 2017 tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk in dit project zou komen te liggen op het middeldure- en dure koopsegment. Op basis van de aangescherpte ambities in de Ontwikkelstrategie is de woningdifferentiatie in dit plan in 2019 gewijzigd ten gunste van het toevoegen van woningen in het goedkope segment (ca. 20%). De segmentering van het woningaanbod voor de locatie is in het SOP opgenomen. Het voldoet daarmee aan het Zwols pakket van maatregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens.

Op 17 januari 2022 heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, waarmee is besloten om in één procedure de besluitvorming van de bestemmingsplanherziening, de verlening van de omgevingsvergunning en de procedure hogere grenswaarden te behandelen.

Ons college heeft op 12 april 2022 besloten om voor de voorbereiding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade geen milieueffectrapport op te stellen omdat geconcludeerd is dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Het ontwerp bestemmingsplan “Diezerpoort, Schuttevaerkade”, het ontwerp besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder Schuttevaerkade en de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren 110 appartementen aan de Govert Flinckstraat 2, Schuttevaerkade 80 t/m 90 hebben met ingang van 25 mei 2022 tot en met 5 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.
Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken is op 24 mei 2022 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

Datum 7 september 2022

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijze en het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect
De vaststelling van het bestemmingsplan, het verlenen van de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder hebben tot doel zodat de herontwikkeling van de locatie aan de Schuttevaerkade 80-90 met maximaal 110 woningen gerealiseerd kan worden.

Argumenten
1.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.
Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De belangrijkste gronden zijn: bezonning, uitzicht, privacy, hoogte woontoren, parkeren, betrekken buurt, grootschaligheid, windhinder, gevaarlijke uitrit, verkeerstoename, overlast.
In de zienswijzennota is elke zienswijze puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. Korte samenvatting van de reactie gemeente op de zienswijzen:

Bezonning
Beknopte samenvatting zienswijzen
Door het plan verdwijnt gedeeltelijk het zonlicht in huis. Er wordt niet voldaan aan de TNO richtlijn. Er dient een second opinion te komen.

Beknopte samenvatting reactie gemeente
Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Voor één reclamant wordt voldaan aan de TNO richtlijn. Voor twee reclamanten wordt hier niet aan voldaan. De schaduwwerking is van beperkte duur is. Daarnaast liggen de woningen in een hoogstedelijke omgeving. In een hoogstedelijke omgeving kunnen minder hoge eisen aan bezonning worden gesteld dan in andere gebieden. Het betreft een richtlijn en dus geen wettelijke norm en dus niet afdwingbaar. Het plan leidt niet tot een onaanvaardbare verslechtering van de bezonning van deze woning.

Uitzicht
Beknopte samenvatting zienswijzen
De plannen hebben invloed op het uitzicht.

Beknopte samenvatting reactie gemeente
Gelet op de al bestaande planologische bouwmogelijkheden verdwijnt het vrije uitzicht niet. Door bouwmogelijkheden kan je leefomgeving veranderen. Er bestaat er geen recht op (hemel)uitzicht.

Privacy
Beknopte samenvatting zienswijzen
Vanuit de nieuwe bebouwing kan worden uitgekeken op de woningen.

Beknopte samenvatting reactie gemeente
Het plangebied ligt in een hoogstedelijke omgeving (nabij het stadscentrum) waar enig zicht vanaf andermans perceel inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. Er zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Hoogte woontoren

De wooncomplexen zijn hoog ten opzichte van de bestaande laagbouw en dan met name de woontoren van 14 verdiepingen. Dit is meters hoger dan bijvoorbeeld het wooncomplex ‘Kop van Hoog’ aan de Pannenkoekendijk. Door het aantal verdiepingen te verminderen behoudt het dezelfde zichtlijn met gelijk ogende nieuwbouwcomplexen (Talentenplein, Pannenkoekendijk). De conclusie dat de hoogbouw passend is in de omgeving wordt ten zeerste betwijfeld.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Wij realiseren ons terdege dat de situatie ter plaatse zal veranderen maar de geprojecteerde gebouwen sluiten qua hoogte, massa en positionering aan bij het bebouwingsbeeld.
Volgens de omgevingsvisie, waar het plangebied onderdeel uitmaakt van de StadsKrans, mogen nieuwe gebouwen in deze zone niet hoger worden dan 35-45 meter. Het bestemmingsplan is met dit uitgangspunt in overeenstemming.
De positie van de beoogde ontwikkellocatie in de stad is bijzonder. Het vormt als het ware een sluitsteen in de diverse ontwikkelingen in de omgeving. Afgelopen jaren is de stedenbouwkundige context van de omgeving hierdoor drastisch veranderd.
Voor dit project is gekozen voor een ensemble van verticaal gelede panden met een gevarieerd dakenlandschap. De verticale geleding ontstaat door de slankheid van het gebouw. Het onderste deel van het gebouw maakt onderdeel uit van de volumes die met elkaar het ensemble vormen. Daarop, of eigenlijk daaruit, rijst op één plek uit het basisvolume het ranke deel van het gebouw. Hiermee krijgt het gebouw een bijzondere, onderscheidende uitstraling. Dit vormt het hoogteaccent. Dit volume is slank en smal. De panden kennen een evenwichtige hoogteopbouw die is afgestemd op omliggende bouwvolumes inclusief een hoogteaccent. Samen vormen ze een omlijsting van de plek en markeren dit bijzondere knooppunt in de stad. Bovendien markeert het een belangrijke entree van de binnenring. Gezamenlijk zijn alle gebouwen zorgvuldig ingepast met oog voor de omgeving.

Parkeren

Beknopte samenvatting zienswijzen

Er wordt ernstig getwijfeld aan de conclusies uit de rapportage. Er zijn teveel aannames gedaan in het onderzoek. Het parkeerprobleem wordt afgewenteld op de wijk.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

De rapportage dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau (Goudappel), waarbij voldaan is aan de geldende eisen en richtlijnen. In de rapportage wordt op een correcte wijze op basis van argumenten de verwachte parkeerbehoefte onderbouwd. Hierbij staat het ongebreideld faciliteren van auto-bereikbaarheid niet voorop. Zoals bij veel ontwikkelingen in en rond de binnenstad kunnen bezoekers parkeren op plekken die daarvoor beschikbaar zijn. Dit zijn plekken in de wijk en op parkeerterreinen, variërend in loopafstand. Dit zal op momenten resulteren in een verhoogde parkeerdruk. Uit onderzoek blijkt echter dat op de maatgevende momenten (nacht), de extra parkeervraag als gevolg van bezoekers van dit bouwplan geen effect heeft op de omgeving. De toekomstige parkeersituatie als gevolg van het plan is dan ook aanvaardbaar.

Betrekken buurt

Beknopte samenvatting zienswijzen

Tijdens de planvorming is de buurt veel te weinig betrokken geweest.

Datum 7 september 2022

Beknopte samenvatting reactie gemeente
De buurt is op meerdere manieren (o.a. informatieavonden, nieuwbrieven en één op één contacten) betrokken geweest bij de planvorming. Er hebben wijzigingen plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een acceptabel plan. Het betrekken van de buurt brengt helaas niet met zich mee dat iedere bewoner tevreden kan worden gesteld.

Grootschaligheid
Beknopte samenvatting zienswijzen
Het project is grootschalig tegenover een kleinschalige wijk die bestaat uit kleine eengezinswoningen. Er is sprake van een groot contrast in volume en is uit proportie met de aangrenzende wijk.

Beknopte samenvatting reactie gemeente
De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen (in de zienswijze staat onterecht 14 verdiepingen), waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek Schuttevaerkade/ Govert Flinckstraat, die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van Koophandel en de studentenhuisvesting rond de bestaande rotonde. De laagste bebouwing is aan de Van Miereveltstraat gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur, waarbij de buitenruimte tussen de woonblokken openbaar toegankelijk is. Daarmee ontstaat een ruimtelijke relatie tussen de Van Miereveltstraat en de ruimte langs de Schuttevaerkade, die relatie is er op dit moment niet, hierdoor ontstaat er een aantrekkelijkere woonomgeving. Zo ontstaat er zowel een aansluiting op de bestaande woonomgeving als een mix met de omliggende functies, zoals woningbouw in Dieze en bedrijvigheid langs de Burgemeester Roelenweg en de Schuttevaerkade.

Windhinder
Beknopte samenvatting zienswijzen
Er zal nog nader onderzoek naar hogere windsnelheden, gezien de klimaatverandering, gedaan moeten worden om gevaarlijke situaties te voorkomen.

Beknopte samenvatting reactie gemeente
Voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van windhinder is aangesloten bij de systematiek van de NEN 8100. Uit het onderzoek blijkt dat op gebouwniveau en in de omgeving geen windhinder ontstaat die leidt tot gevaar of tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Het windonderzoek geeft voldoende inzicht in de gevolgen van het te realiseren woonproject. Er behoeft geen onderzoek te worden gedaan naar hogere windsnelheden.

Gevaarlijke uitrit
Beknopte samenvatting zienswijzen
Er is sprake van een gevaarlijke uitrit van de parkeergarage aan de Govert Flinckstraat vanwege vermindert zicht bij het uitrijden door de hoge gebouwen in een smalle straat.

Beknopte samenvatting reactie gemeente
De uitrit van de parkeergarage aan de Govert Flinckstraat is niet ideaal. Bij de verdere technische uitwerking zullen maatregelen getroffen worden om de verkeerveiligheid zo veel mogelijk te waarborgen.

Verkeerstoename

Beknopte samenvatting zienswijzen

Het plan zorgt voor verkeerstoename in een smalle straat waar het al druk is in de spits. Tevens zal er meer druk op de rotonde aan de Schuttevaerkade komen. Wat al een gevaarlijk verkeerspunt is.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is afgezet tegen de verkeersgeneratie van het (voormalige) kantoorgebouw. Geconcludeerd wordt dat de verwachte beperkte toename niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en daarmee ook niet op de verkeersveiligheid.

Overlast

Beknopte samenvatting zienswijzen

Door de sloop en bouw zal hinder ontstaan door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht. Er zal sprake zijn van een ongezond leefklimaat waardoor gezondheidsrisico's ontstaan.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen tijdelijk overlast geven. Het Bouwbesluit 2012 kent specifieke voorschriften voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden dient de veiligheid in de omgeving gewaarborgd te worden. Het Bouwbesluit 2012 kent ook specifieke geluidsvoorschriften die niet overschreden mogen worden.
Het Bouwbesluit 2012 besteedt verder aandacht aan maatregelen ter beperking van trillings- en stofhinder. De initiatiefnemer maakt daarnaast contractuele afspraken met de aannemers om zoveel rekening te houden met de omwonenden, overlast tot een minimum te beperken en de omwonenden op de hoogte te houden van de voortgang middels nieuwsbrieven.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

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 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade is niet nodig.

Het plan is een particulier initiatief. De aanvrager moet de kosten voor uitvoering van het plan helemaal betalen. Ook is met de initiatiefnemer afgesproken dat hij eventuele planschadevergoedingen moet betalen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

4.1 Het besluit hogere grenswaarden is ter kennisneming bijgevoegd.

Ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Schuttevaerkade, de Pannenkoekendijk en de Rijksweg A28 worden de voorkeursgrenswaarden overschreden. Het afdelingshoofd van Ruimtelijke Planvorming is gemandateerd het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden te nemen. Het afdelingshoofd heeft op 29 augustus 2022 dit besluit genomen. Het besluit wordt gelijktijdig gepubliceerd met het vaststelde bestemmingsplan.

5.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing
Voor het bestemmingsplan geldt de Crisis- en herstelwet. Dit komt doordat het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen. De wet schrijft voor dat in het besluit op het bestemmingsplan nadrukkelijk moet staan dat deze wet geldt. Deze wet heeft gevolgen voor de manier waarop een beroepschrift moet worden ingediend. Ook in de publicatie wordt dit gemeld.

Risico's
Er zijn geen belangrijke risico's aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel indienen van beroep kan er vertraging ontstaan in het proces.

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

Communicatie

Overleg met de buurt
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven en woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het initiatief. Daarvoor is gebruik gemaakt van diverse nieuwsbrieven en informatieavonden. Tevens hebben de omwonenden de mogelijkheid om per email, telefoon of in een persoonlijk gesprek met de ontwikkelaar in overleg te treden. Door twee bewoners is gebruik gemaakt van het aanbod om in gesprek te gaan. Het gaat om bewoners van de Van Miereveltstraat en van de Govert Flickstraat.
De bewoners hebben opmerkingen geplaats over de programmering, vormgeving en de inkijk ten gevolge van het plan. Op basis van de gemaakte opmerkingen hebben planwijzigingen plaatsgevonden. Zo is de kleurstelling aangepast, is de dakhelling van een deel van de gebouwen gewijzigd en zijn enkele bouwblokken op grotere afstand van elkaar geplaatst. Hierdoor ontstaat meer 'lucht' in het plan.
Tijdens de ter inzage legging van de ontwerpstukken heeft de ontwikkelaar de buurt tijdens een inloopavond geïnformeerd over de plannen. Er waren circa 10 buurtbewoners aanwezig. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in drie zienswijzen. De punten uit de zienswijzen waren min of meer gelijkluidend met de inbreng tijdens de inloopavond.

Publicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gecoördineerd met de bekendmaking over het besluit omgevingsvergunning en besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden gepubliceerd. Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Uiteraard krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit toegezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie.

Vervolg
Tegen de gecoördineerde besluiten kan binnen 6 weken na publicatie beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Datum 7 september 2022

De inwerkingtreding van de besluiten is door de coördinatie gekoppeld aan het einde van de tervisielegging, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van de besluiten op.

Openbaarheid
De documenten zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer