Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 8 oktober 2026

Onderwerp Bindend advies bouwplan Händellaan 239A en 239B
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een appartementengebouw met 20 koopwoningen op de locatie van een voormalige kickboksschool aan de Händellaan 239A en B. Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning heeft de gemeenteraad een bindend adviesrecht. De ontwikkeling is wenselijk, en bij de aanvraag is gemotiveerd dat voor deze locatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Enkele omwonenden hebben een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en van beantwoording voorzien in een zienswijzennota. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bouwplan te wijzigen.

Financiële gevolgen
Betreft doel 311 Ruimtelijke ontwikkeling
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer

Bijlagen
Bijlagen
Bijlage 1 –

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. Positief bindend advies te geven ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementengebouw met 20 woningen aan de Händellaan 239A en B

Datum 8 oktober 2026

Inleiding

Op 25 juli 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ingediend. De aanvraag betreft de realisatie van een appartementengebouw voor 20 woningen op de locatie van de voormalige kickboksschool met bedrijfswoning op het perceel aan de Händellaan 239A en B in de wijk Holtenbroek. Deze locatie is in eigendom van initiatiefnemer.

Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheid om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Een aanvraag die afwijkt van het omgevingsplan kan onder de Omgevingswet worden verleend door middel van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (hierna: BOPA). Het college is bevoegd te besluiten op deze aanvragen. Voor een aantal gevallen geldt dat de gemeenteraad bindend adviesrecht heeft bij het verlenen van een BOPA-omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft bij besluit 24 september 2025 de gevallen aangewezen waarvoor een adviesrecht van de raad vereist is. Dit initiatief valt onder de aangewezen categorie uit artikel 3, lid a voor het realiseren van 20 woningen of meer in het stedelijk gebied. Daarom wordt de gemeenteraad gevraagd om bindend advies te geven.

Kader

Omgevingswet
Omgevingsvisie Ons Zwolle van morgen 2030
Raadsbesluit instellen commissie bindend advies d.d. 13 februari 2024
Raadsbesluit bindend adviesrecht d.d. 15 september 2025

Beoogd effect

Met dit voorstel geven we de gemeenteraad de mogelijkheid om gebruik te maken van het bindend adviesrecht bij de BOPA (artikel 16.15a en artikel 16.15b Omgevingswet). Wanneer de raad positief adviseert verleent het college de omgevingsvergunning voor de realisatie van het appartementengebouw aan de Händellaan 239A en B.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een ontvankelijke aanvraag

De aanvraag is ambtelijk getoetst op ontvankelijkheid aan de hand van de wettelijke indieningsvereisten. De aanvraag is volledig en ontvankelijk.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke motivering opgenomen (bijlage 2). Hierin zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten onderzocht en afgewogen. Het plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met 20 koopwoningen voor 1 tot 2-persoonshuishoudens. Het gaat om woningen in het goedkope en betaalbare segment. De realisatie van dit plan sluit aan op de actuele woningbehoefte. De sloop van vervallen bedrijfsbebouwing, en nieuwbouw van een appartementengebouw aan het park, betekent een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

In het kader van deze ontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten geldt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten met zich meebrengt voor de fysieke leefomgeving. De conclusie is dat met deze ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (hierna: ETFAL-motivering).

1.3 Voor dit plan is bindend adviesrecht van toepassing

Onder de Omgevingswet is er een adviesbevoegdheid van de gemeenteraad. Op 15 september 2025 heeft de gemeenteraad opnieuw bepaald in welke situaties het advies bindend is. Eén van die situaties is wanneer het gaat om een woningbouwproject van 20 woningen of meer in het stedelijk gebied. De aanvraag waar het nu om gaat betreft een appartementengebouw met 20 woningen. Deze ontwikkeling valt dus binnen deze categorie, en wordt daarom voor bindend advies voorgelegd aan de raad.

Alternatieve mogelijkheden

Het college moet een besluit nemen op hetgeen is aangevraagd. Alternatieve locaties of plannen zijn niet aan de orde. Wel is een alternatief om negatief bindend advies te geven. Dit leidt ertoe dat de aanvraag omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Participatie geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen. Dit biedt gelegenheid om deze in het besluitvormingsproces mee te wegen. De aanvrager heeft de participatie georganiseerd. Hoofdstuk 4 van de ETFAL-movering beschrijft hoe hiermee is omgegaan. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke participatiebeleid Hanza!

Er zijn zienswijzen ingediend door bewoners van de Smetanastraat. Deze woningen grenzen aan de oostzijde direct aan het plangebied. De zienswijzen richten zich vooral op de omvang en situering van de bebouwing, de gevolgen hiervan op het woon- en leefklimaat, privacy en schaduwwerking van de bewoners van de woningen aan de Smetanastraat en de parkeersituatie. In de als bijlage 4 bijgevoegde nota van zienswijzen worden de ingediende zienswijzen van reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

Communicatie

Als u instemt met dit voorstel dan wordt de omgevingsvergunning verleend en op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd (bezwaartermijn). De indieners van de zienswijze ontvangen de reactie op de zienswijze en worden geïnformeerd over het vervolg van de procedure.

Duurzaamheid

Het plan geeft invulling aan natuurinclusief bouwen door verschillende maatregelen toe te passen. Er wordt bodembedekkende beplanting, hagen en een boom toegevoegd. Dit draagt bij aan het verminderen van hittestress en draagt bij aan het vertraagd infiltreren van hemelwater. In de bestaande situatie was het terrein grotendeels verhard. In de gevel van het gebouw wordt nestgelegenheid voor vleermuizen gerealiseerd. Tenslotte wordt halfverharding toegepast voor de parkeerplaatsen op eigen terrein in het kader van hemelwaterinfiltratie op eigen terrein.

Financiën

Het kostenverhaal is verzekerd via een anterieure overeenkomst, en ten aanzien van de bouwleges via de vastgestelde legesverordening.

Risico’s

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend zonder (positief) advies van de gemeenteraad. Het adviesrecht is bindend.

Datum 8 oktober 2026

Vervolg

De omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, en gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (bezwaartermijn). Na behandeling van een eventueel bezwaarschrift kan nog een beroepsgang bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State volgen.

De omgevingsvergunning voorziet uitsluitend in de toestemming om af te wijken van het omgevingsplan. Voor het daadwerkelijk bouwen van het appartementengebouw is ook nog een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen, welstandsbeoordeling en de technische bouwactiviteit nodig. Daarnaast kunnen er nog andere toestemmingen benodigd zijn.

Openbaarheid

Dit raadsvoorstel en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer