



Raadsvoorstel

Datum 22 januari 2024

Onderwerp Bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) en Welstandsnota 2023, versie november 2023

Versienummer

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Betreft voorstel om het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) en de Welstandsnota 2023, november 2023 vast te stellen. Doel is daarmee project Nieuwstad te realiseren. Het gaat om een herontwikkeling van de Oving-locatie in Dieze-Oost naar wonen. Het project Nieuwstad creëert een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige plek in Zwolle. Met twee woongebouwen in het groen worden 90 tot 95 appartementen gerealiseerd.

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Budgetnummer	

Bijlagen

1. bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad)
2. Welstandsnota 2023 versie november 2023 en beeldkwaliteitsplan 'Welstandskader Nieuwstad'
3. besluit (hogere waarde) Wet geluidhinder bestemmingsplan Diezerpoort Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad)

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:



Datum 22 januari 2024

1. het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) ongewijzigd vast te stellen;
2. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23011-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23011-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) vast te stellen;
4. de Welstandsnota 2023, versie november 2023 inclusief het daar onderdeel van uitmakende beeldkwaliteitsplan “Welstandskader Nieuwstad” vast te stellen;
5. kennis te nemen van het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden;

Datum 22 januari 2024

Inleiding

Voornemen is het project Nieuwstad te realiseren aan de Bisschop Willebrandlaan 66 in Zwolle. Het gaat om een herontwikkeling van de locatie in Dieze-Oost, waar garagebedrijf Oving zich in 1998 heeft gevestigd, naar wonen. Het project Nieuwstad creëert een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige plek in Zwolle. Met twee woongebouwen worden 90 tot 95 appartementen gerealiseerd. Het maatschappelijke belang van woningbouw is hoog, er ligt een urgente opgave om aan de woningbehoefte te voldoen. Dit plan draagt daar substantieel aan bij. Het gaat om appartementen in diverse soorten, maten en prijsklassen. Het programma sluit aan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Dieze-Oost en de gemeente als geheel.

Kader

Voor dit woningbouwplan is door de raad op 25 september 2023 het Ruimtelijk ontwikkelplan Nieuwstad vastgesteld. Dat ontwikkelplan beschrijft en onderbouwt de stedenbouwkundige opzet en inpassing in de omgeving.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van 90 tot 95 woonappartementen.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen over het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 november 2023 tot en met 9 januari 2024. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan.

Omdat de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 is gestart is op dit plan het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet van toepassing, welke aangeeft dat de procedure verder doorlopen kan worden volgens de Wet ruimtelijke ordening. Een vergelijkbare overgangsregeling geldt voor de welstandsnota.

1.2 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

Voor het bestemmingsplan geldt de Crisis- en herstelwet. Dit komt doordat het de bouw van meer dan 11 woningen toelaat. Het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet verplicht daar melding van te doen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De melding luidt als volgt:

- afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is van toepassing op dit besluit;
 - beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen;
 - het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
 - na afloop van de beroepstermijn is het niet meer mogelijk beroepsgronden aan te vullen.
- Ook bij de bekendmaking van het besluit wordt dit vermeld.

2.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) gewijzigd vastgesteld.

In het raadsbesluit moet de vaststelling staan in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

3.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan is niet nodig.

Met een exploitatieplan kan de gemeente aan een woningbouwontwikkeling verbonden kosten verhalen. Voor zo'n plan is geen aanleiding als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat is bij het



Datum 22 januari 2024

voorliggende plan het geval. Het plan is een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over het kostenverhaal.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan de welstandsnota om bij elke bouw aanvraag een rol te kunnen spelen.

De Welstandsnota 2023, versie november 2023 met bijbehorend beeldkwaliteitsplan 'Welstandskader Nieuwstad' vervangt de Welstandsnota 2023 versie juli 2023. Vaststelling van de versie november 2023, inclusief beeldkwaliteitsplan, borgt dat bij elke aanvraag voor een bouwvergunning binnen het woningbouwplan getoetst wordt aan dit kader en garandeert zo de beoogde beeldkwaliteit. Het ontwerp van de welstandsnota heeft ter inzage gelegen van 29 november 2023 tot en met 9 januari 2024. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerp van de welstandsnota.

5.1 Het besluit hogere grenswaarden is ter kennisneming bijgevoegd.

Door de planvorming wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder op de gevels van de te realiseren woningen overschreden. Binnen de wettelijke mogelijkheden en beleidskaders kan het college hogere geluidsgrenswaarden vaststellen voor deze woningen. Het besluit daartoe is op 18 januari 2024 genomen.

Alternatieve mogelijkheden

De urgente woningbehoefte wordt voor een groot deel ingevuld op binnenstedelijke locaties. Met het plan Nieuwstad wordt invulling gegeven aan die woningbehoefte op een daarvoor geschikte binnenstedelijke locatie, waarbij de woningbouw op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in de omgeving.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er is door de ontwikkelaar een uitgebreid participatie-traject doorlopen. Het participatieverslag is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Er is positief kritisch gereageerd op de plannen voor de herontwikkeling van de locatie. Er heerst over het algemeen begrip voor het idee dat hier woningen komen. Deelnemers zien graag het behoud plus versterken van het groen, om de biodiversiteit te versterken en ook te gebruiken voor wandelrondjes. De opgehaalde input is afgewogen in de verdere studies die gedaan zijn. Dit heeft geresulteerd tot een aantal wijzigingen in het plan, ten opzichte van hetgeen waarmee gestart is in 2021. Het plan is in een open gesprek met de omgeving aangescherpt en aangepast, wat heeft geleid tot een verrijking van het plan. In de laatste inloop-bijeenkomst is dit ook door de bezoekers bevestigd. Er is positief gereageerd op de voorgestelde aanpassingen.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl. Vervolgens wordt het met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na vaststelling van het welstandskader door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl. Ook blijft ontwikkelaar met omgeving communiceren over de verdere planning.

Financiën

Met dit bestemmingsplan wordt een bouwplan mogelijk gemaakt. De ontwikkeling betreft een initiatief van een ontwikkelaar. Alle kosten die zijn verbonden aan de ontwikkeling komen ten laste van deze



Datum 22 januari 2024

ontwikkelaar. Eventuele planschade komt ook voor rekening van initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Risico's

Er zijn geen belangrijke risico's aan het plan verbonden.

Vervolg

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking aan het einde van de ter inzagelegging, behalve als binnen deze termijn een voorlopige voorziening bij de Raad van State gevraagd is. Een voorlopige voorziening houdt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk tegen. Hoe sneller het plan ter inzage kan liggen, des te eerder kan het bestemmingsplan inwerking treden. Nieuwe bouwaanvragen kunnen we dan toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan.

Er staat geen beroep open tegen het vastgestelde welstandskader.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken en het welstandskader met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer



Datum 22 januari 2024

Besluit

Jaargang 2024
Nummer 2024-8225
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) en Welstandsnota 2023, versie november 2023

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

1. het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) ongewijzigd vast te stellen;
2. de verbeelding van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23011-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23011-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) vast te stellen;
4. de Welstandsnota 2023, versie november 2023 inclusief het daar onderdeel van uitmakende beeldkwaliteitsplan "Welstandskader Nieuwstad" vast te stellen;
5. kennis te nemen van het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden;

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,