



Raadsvoorstel

Datum 9 april 2025

Onderwerp bindend advies bouwplan Gildenhof blok 1
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een appartementengebouw met 86 sociale huurwoningen op een perceel tussen de Hanzelaan en IJsselallee op de locatie van het voormalige Hanzebad. 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. Verzocht wordt om een positief advies voor deze ontwikkeling af te geven.

Financiële gevolgen

Betreft doel 612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer 505021

Bijlagen

Bijlage 1 Ontwerp omgevingsvergunning regulier
Bijlagen 2.01 - 2.02 Zienswijze en reactie op zienswijze
Bijlagen 3.00 – 3.15 BOPA Motivering en bijlagen (15)
Bijlagen 4.01 – 4.08 Overige bijlagen van de vergunningaanvraag (8) waarmee een goed en compleet beeld van de ontwikkeling wordt weergegeven (de technische uitwerkingstekeningen zijn niet bijgevoegd)

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

Een bindend advies uit te brengen om de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een appartementencomplex met 86 appartementen op een perceel tussen de Hanzelaan en IJsselallee op de voormalige locatie Hanzebad (Gildenhof) te verlenen.



Datum 9 april 2025

Inleiding

In uw vergadering van 19 april 2022 heeft u kennisgenomen van het besluit van het college om de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie te gunnen aan de ontwikkelcombinatie Trebbe/Vermeer (plan Gildenhof). Daarbij heeft u besloten de gronden voor deze ontwikkeling te verkopen aan deze ontwikkelcombinatie.

Het plan omvatte voornamelijk woningbouw en een klein gedeelte voorzieningen. Kort na de gunning brak de Oekraïne-oorlog uit en bleek het plan, met name door sterk gestegen bouwkosten, niet meer haalbaar. In samenwerking met de gemeente wordt nu gekeken naar optimalisatie van het plan, zodat het plan verantwoord en haalbaar ontwikkeld kan worden. Dit proces loopt nog. Vooruitlopend op een (hernieuwd) plan voor Gildenhof is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een appartementencomplex met 86 sociale huurwoningen. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit specifieke plan kan gedeeltelijk worden voorzien in de enorme behoefte aan woningbouw en wordt voldaan aan één van de voorwaarden van de Woningbouwimpuls van het Rijk (WBI-subsidie). Met deze subsidie wordt geïnvesteerd in publieke voorzieningen die noodzakelijk zijn om woningbouw te realiseren, zoals aanleg van het Koggepark, aanpassingen aan de kruising IJsselallee/Hanzeallee en uitbreiding van het hoofdsysteem riolering.

Omdat dit concrete plan voor appartementen een activiteit is die niet voldoet aan de regels van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan Zwolle is hier sprake van een zogenaamde Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Door de ontwikkelcombinatie Trebbe/Vermeer is daarom op 21 februari 2025 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het college is bevoegd te besluiten op deze aanvraag omgevingsvergunning, waarbij in dit geval uw gemeenteraad bindend adviesrecht heeft.

Kader

[Ontwikkeldkader Spoorzone](#)
[Ambities voor ontwikkeling Hanzebadlocatie](#)
[Gunning ontwikkeling Hanzebadlocatie](#)
[Woningbouwimpuls Spoorzone 2021](#)
[Wijzigingsverzoek Woningbouwimpuls Spoorzone](#)

Beoogd effect

Met dit voorstel geven we u als gemeenteraad de mogelijkheid gebruik te maken van uw bindend adviesrecht bij de BOPA (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Omgevingswet). Wanneer u positief adviseert verlenen wij de omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex met 86 sociale huurwoningen op de voormalige Hanzebadlocatie.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een motivering opgenomen (bijlage 3) waarin alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zijn onderzocht en afgewogen. Het plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex met 86 sociale huurwoningen op een perceel tussen de Hanzelaan en de IJsselallee, waar tot 2015 het Hanzebad gesitueerd was. De realisatie van dit plan sluit aan op actuele woningbehoefte. Het ontwerp past binnen de omgeving en geeft deze een kwaliteitsimpuls en een eerste aanzet tot verdere ontwikkeling van het Gildenhof. Het Q-team heeft een positief advies gegeven over het bouwplan.



Datum 9 april 2025

In het kader van deze ontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Voor het aspect geluid is er aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning, om zo een goed leefklimaat te kunnen borgen. Uit de overige uitgevoerde onderzoeken naar onder andere de aspecten bodem, archeologie, luchtkwaliteit, stikstof, flora en fauna is gebleken dat deze geen belemmering vormen voor de realisatie dit appartementencomplex. Geconcludeerd wordt dat met deze ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functie op de locatie van de toekomstige nieuwbouw van het appartementencomplex.

1.2 Voor dit plan is bindend adviesrecht van toepassing.

Onder de Omgevingswet is er een adviesbevoegdheid van de gemeenteraad. In februari 2022 heeft uw gemeenteraad bepaald in welke situaties het advies bindend is. Eén van die situaties is wanneer het gaat om een project met vijf of meer woningen in het stedelijk gebied. De aanvraag waar het nu om gaat betreft een appartementengebouw met 86 woningen. Deze ontwikkeling valt dus binnen deze categorie.

Alternatieve mogelijkheden

Het college is gehouden een besluit te nemen op hetgeen is aangevraagd. Alternatieve locaties of plannen zijn dan ook niet aan de orde. Wel is een alternatief om het bindend advies te weigeren. De weigering van het bindend advies houdt tevens in dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Participatie geeft in een vroegtijdig stadium, vooruitlopend op de formele procedure, meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Door de aanvrager is participatie gevoerd. In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven hoe hier mee om is gegaan. Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke punten die bij de participatie naar voren zijn gebracht en legt uit wat met deze punten is gedaan.

Daarnaast is door omwonenden aan de Stockholmstraat een zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich voor wat betreft het bouwplan op de hoogte en locatie, maar heeft vooral betrekking op de totale ontwikkeling van Gildenhof. In bijlage 2 vindt u de zienswijze en de reactie op de zienswijze. De conclusie is dat de zienswijze niet leidt tot een aanpassing van onderliggend bouwvoornemen. Het college heeft ingestemd met de zienswijzennota. In de verdere uitwerking (en toekomstige participatie) zal de buurt betrokken blijven bij de verdere planvorming.

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 (bezwarentermijn).

Financiën

Er is in dit geval sprake van kostenverhaal via de door uw gemeenteraad vastgestelde legesverordening.

Risico's

Het adviesrecht is bindend. Indien geen positief advies wordt afgegeven kan geen omgevingsvergunning worden verleend. Geen omgevingsvergunning betekent dat niet op tijd kan worden gestart met de ontwikkeling van Gildenhof en wordt niet voldaan aan één van de voorwaarden van de WBI subsidie, waarmee het onzeker is of deze wordt verkregen.



Datum 9 april 2025

Vervolg

Nadat u advies heeft afgegeven wordt de omgevingsvergunning verleend en op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd (bezwarentermijn). Na behandeling van een eventueel bezwaarschrift volgt mogelijk nog een beroepsgang bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer