



## Beslisnota voor de raad

Datum 31 mei 2021

Openbaar

|                    |                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp          | Vaststellen bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1                                                       |
| Versienummer       | 1                                                                                                                                 |
| Portefeuillehouder | E.W. Anker                                                                                                                        |
| Informant          | Sander Weertman / Hester Nijmeijer                                                                                                |
| Afdeling           | ZWRP / ZWPP                                                                                                                       |
| Telefoon           | (038) 4983124 / 038-4985109                                                                                                       |
| Email              | <a href="mailto:S.Weertman@zwolle.nl">S.Weertman@zwolle.nl</a> / <a href="mailto:H.Nijmeijer@zwolle.nl">H.Nijmeijer@zwolle.nl</a> |

### Financiële gevolgen

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Begroting wijzigen    | Nee                     |
| Dekking ten laste van | Anterieure overeenkomst |

### Bijlagen

1. Bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1
2. Zienswijzen (**niet openbaar**)
3. Overzicht indieners zienswijzen (**niet openbaar**)
4. Zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1
5. Wijzigingsnota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1;
- 2 het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota;
- 3 de verbeelding van het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP19008-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP19008-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft, gecoördineerd met de publicatie over het besluit omgevingsvergunning voor de bouw van 23 appartementen aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1;
- 5 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 vast te stellen.

Datum 31 mei 2021

## Toelichting op het voorstel

### **Inleiding**

Resido Vastgoed B.V. is voornemens om een appartementencomplex met 19 levensloopbestendige woningen en zorg gerelateerde functies in de plint aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Op 17 juni 2019 heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, waarmee is besloten om in één procedure de besluitvorming van de bestemmingsplanherziening en de verlening van de omgevingsvergunning te behandelen.

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben gecoördineerd ter visie gelegen van 20 augustus 2020 tot en met 30 september 2020. Er zijn 363 zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan zijn 357 zienswijzen van exact dezelfde strekking. Er is 1 zienswijze die bijna hetzelfde is als deze 357 en dan zijn er nog 5 zienswijzen die van elkaar verschillen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is (op ambtelijk niveau) in overleg getreden met een aantal reclamanten. Dit betroffen de indieners van de 5 unieke zienswijzen en de Wijkvereniging als woordvoerder van de wijk. Dit overleg heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer er voor gekozen heeft om het plan op een aantal punten aan te passen, naar wensen van de reclamanten. De aanpassing houdt in dat de zorggerelateerde functies in de plint ingeruild worden voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren).

Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

De vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning hebben tot doel zodat er 23 woningen aan de Nieuwe Deventerweg 101 en 101-1 gebouwd kunnen worden.

### **Argumenten**

*1.1 Er zijn 363 zienswijzen ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is weergegeven.*

Er zijn 363 zienswijzen ontvangen. De belangrijkste gronden zijn: verkeerveiligheid, parkeren, aantasting straatbeeld, aantasting cultuurhistorische waarden, aantasting leefklimaat /woongenot, behoefte woonprogramma en alternatieven. Ook de zorgplint wordt als ongewenst beschouwd. Door een aanpassing maakt die geen onderdeel meer uit van de planvorming. In de zienswijzennota is elke zienswijze puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie. Korte samenvatting van de reactie gemeente op de zienswijzen:

#### Verkeersveiligheid

##### *Beknopte samenvatting zienswijzen*

De toch al te drukke Nieuwe Deventerweg zal door het voorgenomen plan nog drukker worden en vergroot de onveiligheid. De straat dient veilig te zijn ingericht voor een snelheid van max 30 km/uur en geen extra verkeersbewegingen.

Datum 31 mei 2021

#### *Beknopte samenvatting reactie gemeente*

Om de verkeersveiligheid te vergroten is de weg gecategoriseerd als erftoegangsweg en is een maximumsnelheid van 30km/uur ingesteld. Uit onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling slechts een beperkte bijdrage heeft in de groei van het verkeer, zelfs na alle ontwikkelingen langs de Nieuwe Deventerweg zijn de verkeersaantallen nog in overeenstemming met de huidige functie van de weg. Bij dit wegvak zijn wij van mening dat in de ideale omstandigheden de weg een afwijkende – bij voorkeur meer voor de voetganger en fietser - inrichting moet krijgen. Wij zijn bezig met het opstellen van een actieplan Verkeersveiligheid. Vooruitlopend op dit actieplan wordt er nu al onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid op de Nieuwe Deventerweg tussen de Ittersumallee en de Oldeneelallee, waarbij ook de wijkvereniging is aangehaakt.

#### Parkeren

##### *Beknopte samenvatting zienswijzen*

Er is nu al sprake van te weinig parkeerplaatsen in de wijk. Het geplande aantal parkeerplaatsen zal niet voldoen aan de daadwerkelijk benodigde plaatsen.

#### *Beknopte samenvatting reactie gemeente*

In de aangepaste verkeersstudie is rekening gehouden met de verandering van zorgplint naar vier extra woningen. Uit de studie komt naar voren dat binnen een straal van 50 meter van het voorziene appartementsgebouw voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn om de parkeerbehoefte van het voorziene appartementsgebouw gedeeltelijk ook aldaar op te vangen.

#### Aantasting straatbeeld

##### *Beknopte samenvatting zienswijzen*

Het aanzicht van de straat verandert door het appartementencomplex dat qua ontwerp niet aansluit op het ritme en esthetiek van de huidige bebouwing (het ontwerp is te hoog, te veel naar voren gelegen, met balkons aan de straatzijde). De inbreiding moet worden uitgevoerd die past in de wijk, met een maximale bouwhoogte van 8 meter en de huidige rooilijn.

#### *Beknopte samenvatting reactie gemeente*

Qua hoogte, massa en positionering sluit het appartementencomplex aan bij het bebouwingsbeeld. Een gebouw in 3 lagen met een zeer flauwe kap past qua hoogte prima in het ritmiek van het straatbeeld. Er is qua afstand tot de weg (rooilijn) aansluiting gezocht bij het pand rechts naast het rijksmonument aan de Nieuwe Deventerweg 103. Zo ontstaat een evenwichtig beeld en wordt de kenmerkende voorruimte helder gedefinieerd. Het (hoofd)gebouw is ruim 13 meter vanaf het trottoir geprojecteerd. Het gebouw wordt opgedeeld in vier afleesbare, verticaal geledede eenheden hierdoor sluit het goed aan op de maat en schaal van de belendende bebouwing. De bebouwing is en er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straatbeeld.

#### Aantasting cultuurhistorische waarden

##### *Beknopte samenvatting zienswijzen*

Het voorgestelde ontwerp doet onevenredig afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen rijksmonument op nummer 103 en het naastgelegen pand op nummer 99, een pand met (zeer) hoge cultuurhistorische waarde. Ook het Hallehuisboerderijtje op nummer 101 met op het

Datum 31 mei 2021

achterterf een bijbehorende hooiberg geldt als relict van de pre-stedelijke bebouwing in dit gebied van cultuurhistorische waarde.

#### *Beknopte samenvatting reactie gemeente*

Wij beschouwen het Zwolse erfgoed als een belangrijke fysieke waarde. Voor de Nieuwe Deventerweg 99 en 101 geldt dat deze een attentiewaarde hebben. Dit zijn objecten en/of ensembles die voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied van (enig) historisch belang zijn, maar niet direct beschermenswaardig zijn.

Wij zijn van oordeel dat de maximale bouwhoogte, goothoogte, situering en bouwmassa van het voorgenomen bouwplan afgestemd is op de naastgelegen boerderij op nummer 103. De bebouwing is naar karakter en structuur passend gemaakt met de omgeving. Het is van belang dat dit object wordt behouden en bescherming geniet, maar dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling is toegestaan ter plaatse. Weliswaar leidt de realisatie van het appartementencomplex tot een verandering van de omgeving maar deze verandering leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarden. De monumentale vorm en uitstraling blijft de boventoon voeren.

#### Aantasting leefklimaat / woongenot

##### *Beknopte samenvatting zienswijzen*

Het perceel wordt bijna volledig volgebouwd, bijna al het groen zal verdwijnen. Dit leidt tot toename van hittestress. Ook voor de biodiversiteit heeft dit negatieve gevolgen. Het plan leidt tot wateroverlast, inkijk in de woning en de tuin en geluidsoverlast. De uitvoering van het plan beperkt de inval van zonlicht.

#### *Beknopte samenvatting reactie gemeente*

Als gevolg van de planwijziging komt aan de voorzijde van het perceel meer groen met als gevolg dat er minder parkeerplaatsen ter plaatse zijn geprojecteerd. Het groene karakter van het perceel blijft voldoende in stand door de te nemen maatregelen. Door de inzet van groen en dat grote delen van het perceel onbebouwd blijft worden de doelstellingen op het gebied van het beperken of voorkomen van hittestress niet gefrustreerd. Op het perceel ontstaat naast de nieuwbouw ook een nieuwe groenstructuur met aandacht voor biodiversiteit. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waar enig zicht vanaf andermans percelen in de regel zal moeten worden getolereerd. Het is niet aannemelijk dat er een onacceptabel niveau van geluidsoverlast ontstaat. Er is alsnog onderzoek naar daglichttoetreding gedaan. Uit dat onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de 'lichte' TNO-norm.

#### Behoeftes woonprogramma

##### *Beknopte samenvatting zienswijzen*

Er is onvoldoende aangetoond dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

#### *Beknopte samenvatting reactie gemeente*

Door een nadere onderbouwing blijkt een overduidelijk behoefte. Er is sprake van een ondercapaciteit in de vraag naar woningen waardoor deze ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte.

#### Alternatieven

##### *Beknopte samenvatting zienswijzen*

Er worden voor de locatie diverse alternatieven voorgesteld.

Datum 31 mei 2021

### *Beknopte samenvatting reactie gemeente*

Voor de keuze van woningen in de vorm van een appartementencomplex op deze locatie baseren wij ons op het beleidsuitgangspunt om nieuwe woningen daar waar mogelijk te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. Dat er ook andere type woningen gerealiseerd kunnen worden is een gegeven maar dat doet niets af aan het feit dat de voorziene woningen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Mede gelet op de wensen van omwonenden is het plan nog aangepast.

### *1.2 De zienswijzen zijn geanonimiseerd.*

De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Omdat navraag hiernaar ondoenlijk is (gelet op het aantal zienswijzen), zijn de zienswijzen anoniem verwerkt.

### *2.1 Er zijn enkele wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve.*

In de bijgaande nota van wijzigingen zijn de wijzigingen nader omschreven. Hieronder staan de belangrijkste punten:

- De toelichting, regels en verbeelding gaan uit van de bouw van een appartementencomplex met maximaal 23 woningen met bijbehorende aanpassingen zoals parkeren.
- In de plantoelichting wordt het actuele beleid opgenomen met betrekking tot de Nationale Omgevingsvisie, de gemeentelijke omgevingsvisie en het volkshuisvestingsbeleid.
- Er wordt een bezonningsrapport aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Er vinden toevoegingen / wijzigingen plaats met betrekking tot de cultuurhistorieparagraaf en het stikstofonderzoek.
- Besluitvorming omtrent de Wnb-ontheffing en de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt toegevoegd.

### *3.1 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.

### *4.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan betreft.*

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.

### *5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Zwolle-zuidoost, Nieuwe Deventerweg 101en 101-1 is niet nodig.*

Het plan is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan zijn volledig voor rekening van de aanvrager. Ook is met de initiatiefnemer overeengekomen dat eventuele uit te keren planschadevergoedingen voor zijn rekening komen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Datum 31 mei 2021

### **Risico's**

Er zijn geen noemenswaardige risico's aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel indienen van beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning 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*

De initiatiefnemer heeft in de loop der tijd de planvorming met omwonenden en belanghebbenden individueel als ook tijdens een inloopavond toegelicht en besproken. Het bouwplan is als gevolg hiervan op een aantal onderdelen aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen en wensen van omwonenden en belanghebbenden. Eén belangrijk aspect hieruit is het terugbrengen van het aantal appartementen van 21 naar 19 stuks. Daarnaast is het verkeerskundig onderzoek verder uitgebreid. Er is nu nog beter rekening gehouden met ontsluitende kruispunten en de verkeersdruk vanuit andere nieuwbouwprojecten aan de Nieuwe Deventerweg.

De initiatiefnemer is en blijft in gesprek met omwonenden en belanghebbenden over het plan en het proces.

Naast dit bouwplan spelen ook verkeersaspecten die overstijgend zijn aan de (gevolgen van) dit bouwplan. Dit is een separaat proces waar de gemeente en de buurtvereniging met elkaar over in gesprek zijn.

Gelet op het aantal zienswijzen is de weerstand in de buurt erg groot te noemen. In diverse zienswijzen worden alternatieven benoemd of gevraagd om het gesprek aan te gaan over de planvorming. Om die reden is in overleg getreden met een aantal reclamanten. Dit overleg heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer er voor gekozen heeft om het plan op een aantal punten aan te passen, naar wensen van de reclamanten. De aanpassing houdt in dat de zorggerelateerde functies in de plint ingeruild worden voor 4 woningen met de benodigde bijbehorende aanpassingen (bijvoorbeeld parkeren).

#### *Publicatie*

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, en zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft, wordt via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) in het Gemeentebled en in de Staatscourant de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gecoördineerd met de bekendmaking over het besluit omgevingsvergunning gepubliceerd. Het bestemmingsplan is in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning 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.

Datum 31 mei 2021

**Openbaarheid**

De stukken zijn openbaar met uitzondering van de zienswijzen. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Omdat navraag hiernaar ondoenlijk is (gelet op het aantal zienswijzen), zijn de zienswijzen anoniem verwerkt.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom