

Informatienota voor de raad

Datum 25 augustus 2022

Onderwerp	Schriftelijke vragen bestemmingsplan voorzieningenkavel Breezicht ('White Spot')
Versienummer	V0.1

Portefeuillehouder H.M.M. Schuttenbeld

Informant J.L. Smeets
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 06 463 715 38
Email J.Smeets@zwolle.nl
Bijlagen 1. Schriftelijke vragen Swollwacht

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De beantwoording van de schriftelijke vragen van Swollwacht d.d. 20 juli 2022 met betrekking tot het bestemmingsplan en de bouwhoogte van de voorzieningenkavel Breezicht ('White Spot')

Datum 25 augustus 2022

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Stadshagen kent in de komende jaren de grootste woningbouwopgave in Zwolle. In de komende jaren groeit Stadshagen daardoor van circa 25.000 naar ruim 32.000 inwoners. Deze groei vraagt om het op niveau houden van het voorzieningenaanbod in dit stadsdeel. Zonder bijbehorend voorzieningenaanbod komt de leefbaarheid in Stadshagen onder druk te staan.

Voor de realisatie van nieuwe voorzieningen heeft de gemeente in de stedenbouwkundige opzet een aantal kavels gereserveerd, waaronder de voorzieningenkavel in Breezicht. Deze kavel leent zich bij uitstek om het voorzieningenniveau in dit deel van Stadshagen te verbeteren.

In de raadsvergadering van 11 juli heeft de heer Ten Klooster namens 75 omwonenden van de voorzieningenkavel Breezicht ingesproken over de eventuele hoogbouw op deze kavel. Naar aanleiding daarvan heeft Swollwacht op 20 juli jl. onderstaande schriftelijke vragen gesteld aan de wethouder.

1. Is er een bestemming voor de white spot?
2. Zo ja, wanneer wordt dit met omwonenden gecommuniceerd.
3. Indien deze bestemming hoogbouw betreft, waarom kiest men hiervoor tegen de wil van omwonenden?
4. Indien de bestemming hoogbouw betreft, vindt dit college dat er goed geluisterd is naar de input van de omwonenden omtrent deze white spot?
5. Indien er nog geen bestemming bekend is voor de white spot, wanneer denkt dit college hier uitsluitel over te kunnen geven?
6. Hoe worden omwonenden vanaf heden meegenomen in het proces omtrent de verdere invulling in hun wijk/ white spot om verdere ruis dan wel onrust onder omwonenden te voorkomen?
7. Neemt dit college de wens van omwonenden, voor geen hoogbouw, mee in hun overweging voor verdere invulling van deze wijk?

Middels deze informatienota wordt antwoord gegeven op deze vragen.

Kernboodschap

Om tot een goede invulling te kunnen komen van de voorzieningenkavels in Stadshagen, en daarmee ook de voorzieningenkavel Breezicht ('White Spot') is een voorzieningenonderzoek uitgevoerd voor Stadshagen als geheel. In dit onderzoek is de behoefte aan voorzieningen voor de komende 20 jaar onderzocht. Op basis van het voorzieningenonderzoek wordt momenteel gewerkt aan een voorzieningenplan waarin voorstellen worden opgenomen voor de invulling van de voorzieningenkavels, zo ook de Breezicht kavel ('White Spot'). De vraag is welke functies het beste op welke kavel(s) een plek kunnen krijgen. Het voorzieningenplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Op basis daarvan worden de stedenbouwkundige voorwaarden voor de kavels (inclusief bouwhoogte) voorgelegd aan de raad op basis waarvan de kaveluitgifte en daarmee de invulling van de kavels vorm gegeven wordt.

Toelichting

Onderstaand wordt ingegaan op de door Swollwacht gestelde vragen.

Datum 25 augustus 2022

1. Is er een bestemming voor de white spot?

In het Bestemmingsplan Stadshagen II is de bestemming van deze locatie vastgelegd. Het bestemmingsplan is door de raad op 15 februari 2016 (nummer 20160215-21978). De locatie heeft de bestemming 'Wonen – uit te werken' (Artikel 23 van het BP).

Ten aanzien van de bouwhoogte is het volgende vastgesteld in het bestemmingsplan (Artikel 23.2 Uitwerkingsregels):

- b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 12 meter, tenzij het om gestapelde woningen gaat, in welk geval de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 30 meter;
- c. binnen de bestemming zijn gestapelde woningen toegestaan tot ten hoogste 20% van het totaal aantal woningen;

In een ambtelijke stedenbouwkundige studie heeft de gemeente de bouwhoogte verder onderzocht. In deze visie is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de bouwhoogte terug te brengen naar maximaal 12 meter aan de noordkant en 22 meter aan de zuidkant van de kavel in lijn met de hoogte van de appartementengebouwen aan de Milligerplas. De hoogte uit de stedenbouwkundige visie past tevens binnen de maximale bouwhoogten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie (maximaal 20 – 25 meter langs de randen van de stad).

2. Zo ja, wanneer wordt dit met omwonenden gecommuniceerd.

Vanuit de gemeente wordt er regelmatig gecommuniceerd en contact onderhouden met een vertegenwoordiging van de omgeving van de voorzieningenkavel Breezicht. In november 2021 heeft een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met de vertegenwoordiging van de buurt omdat zij hun zorgen hadden geuit richting de gemeente over de invulling van de voorzieningenkavel Breezicht met mogelijk hoogbouw.

In dat overleg is aangegeven dat over de invulling van deze kavel en over de mogelijke bouwhoogte nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft toegelicht dat er in Stadshagen een aantal kavels zijn gereserveerd voor voorzieningen, waarvan de Breezicht kavel er één is. Tevens is toegelicht dat de gemeente is gestart met een voorzieningenonderzoek om een goede invulling te kunnen geven aan de voorzieningenkavels. Dit onderzoek vormt ook de basis voor de verdere invulling van de voorzieningenkavel in Breezicht. Daarbij is in het gesprek aangegeven dat het denkbaar is dat de realisatie van voorzieningen in combinatie plaatsvindt met woningbouw. De exacte invulling en bouwhoogte is mede afhankelijk van de nog te maken keuzes over de functies en ontwikkeling van deze locatie.

In het kader van het voorzieningenonderzoek zijn de bewoners van Stadshagen voor een informatieavond uitgenodigd die op 23 maart van dit jaar heeft plaatsgevonden. De vertegenwoordiging van de omgeving van de witte vlek is gericht uitgenodigd voor deze avond. Het doel van die avond was om de voorzieningenbehoefte in Stadshagen te bespreken. Daarbij is nog niet ingegaan op de invulling van specifieke kavels. Dat volgt op basis van het onderzoek door een uitwerking van de conclusies uit het onderzoek in een voorzieningenplan waarin meer specifiek wordt ingegaan op de mogelijke invulling van de voorzieningenkavels. Onderdeel van de vervolgstappen is het in gesprek gaan met de omgeving over het concept voorzieningenplan, zo ook met de omwonenden van de voorzieningenkavel Breezicht.

Datum 25 augustus 2022

Voor de zomervakantie is richting de vertegenwoordiging van de buurt aangegeven dat deze gesprekken na de zomer worden georganiseerd.

3. Indien deze bestemming hoogbouw betreft, waarom kiest men hiervoor tegen de wil van omwonenden?

Het besluit over de bouwhoogte is nog niet genomen. Op basis van het voorzieningenonderzoek en het daarop gebaseerde voorzieningenplan (wordt momenteel opgesteld) worden bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de kavels opgesteld die door de raad worden vastgesteld. Daarnaast besluit de raad uiteindelijk over de bouwhoogte bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor deze kavel.

4. Indien de bestemming hoogbouw betreft, vindt dit college dat er goed geluisterd is naar de input van de omwonenden omtrent deze white spot?

Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 2. De omgeving wordt in het gehele traject bij iedere fase betrokken.

5. Indien er nog geen bestemming bekend is voor de white spot, wanneer denkt dit college hier uitsluitel over te kunnen geven?

De invulling (functie) van deze kavel vindt plaats op basis van de uitkomsten van het voorzieningenonderzoek en het voorzieningenplan dat daarop volgt. Het voorzieningenplan wordt momenteel opgesteld. Het streven is om het voorzieningenplan voor het einde van het jaar aan te bieden aan de raad. Het voorzieningenplan vormt de basis voor de kaveluitgifte waarbij kavelpaspoorten worden opgesteld die mogelijk een herbestemming tot gevolg hebben. Dit proces voorzien wij voor 2023.

6. Hoe worden omwonenden vanaf heden meegenomen in het proces omtrent de verdere invulling in hun wijk/ white spot om verdere ruis dan wel onrust onder omwonenden te voorkomen?

De vertegenwoordigers van de buurt worden actief benaderd voor participatie, net als de omgeving van de andere voorzieningenkavels en de andere inwoners van Stadshagen.

De omwonenden zijn uitgenodigd om mee te denken in het kader van het voorzieningenonderzoek en worden ook uitgenodigd om mee te denken over het voorzieningenplan. Dit geldt ook voor de nieuwe en toekomstige bewoners in Breezicht. Ook in de fase daarop zullen omwonenden worden meegenomen bij de verdere planvorming voor deze locatie.

7. Neemt dit college de wens van omwonenden, voor geen hoogbouw, mee in hun overweging voor verdere invulling van deze wijk?

Zie beantwoording vraag 3.

Consequenties

Niet van toepassing.

Financiën

Niet van toepassing.

Communicatie

Zie de beantwoording van de vragen onder 'Toelichting'.

Datum 25 augustus 2022

Vervolg

Zie de beantwoording van de vragen onder 'Toelichting'.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer