

Beslisnota voor de raad

Datum 6 juni 2023

Openbaar

Onderwerp	Ruimtelijk Ontwikkelplan Nieuwstad
Versienummer	1.0
Portefeuillehouder	G. Rots
Informant	Florian van Dijk
Afdeling	Proces-, programma- en projectmanagement
Telefoon	06 148 38 185
Email	F.v.Dijk@zwolle.nl

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
Dekking ten laste van	

Bijlagen

1. Ruimtelijk ontwikkelplan Nieuwstad (inclusief bijlage 1 tot en met 8)
2. Startnotitie Oving september 2021

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Het ruimtelijk ontwikkelplan Nieuwstad vast te stellen.
2. Kennis te nemen van het participatiejournaal.

Beslisnota voor de raad

Datum 6 juni 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In Dieze-Oost aan de Bisschop Willebrandlaan is sinds 1998 de garage Oving gevestigd. In 2020 is een koopovereenkomst getekend tussen Oving en projectontwikkelaar Bemog (hierna ontwikkelaar) die de locatie wil ontwikkelen naar een locatie waar gewoond kan worden. Op 5 oktober 2021 heeft het college van B&W het [voorgestelde besluit](#) genomen om in te stemmen met de startnotitie. In deze notitie zijn de uitgangspunten voor herontwikkeling beschreven. Gelijktijdig is de gemeenteraad en omgeving geïnformeerd over het voornemen om deze locatie te ontwikkelen naar een locatie waar gewoond kan worden. In november 2021 is er een [agenderingsverzoek](#) geweest voor een debat dat plaats vond op 31 januari 2022. Tijdens dit debat is gedebatteerd over kaders, inhoud en wijze van participatie voor dit project.

De ontwikkelaar is direct na het vaststellen van de startnotitie gestart met een zorgvuldig participatieproces met de omgeving. Het gedegen proces heeft geresulteerd in een gedragen uitwerking. Op basis van de participatie opbrengsten en de in de startnotitie geformuleerde uitgangspunten is een ruimtelijk ontwikkelplan (hierna ROP) opgesteld. Met het voorgestelde besluit vragen wij u het ROP vast te stellen. Na vaststellen wordt het proces conform de routekaart vervolgd en kan het ROP door de ontwikkelaar in samenspraak met de omgeving verder worden uitgewerkt. Het ROP biedt handvatten en kaders waarbinnen de beoogde ontwikkeling plaats mag vinden.

Beslisnota voor de raad

Datum 6 juni 2023



Beoogd effect

De herontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave door ongeveer 90 appartementen te realiseren waarvan 43% in het betaalbare segment. Parallel aan besluitvorming van de raad wordt de voorbereiding getroffen voor een bestemmingsplanwijziging zodat deze ontwikkeling nog planologisch bestemd kan worden middels een bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1. *Invulling geven aan de gestelde ambitie van Zwolle om met meer snelheid woningen toe te voegen aan de stad.*

Met deze ontwikkeling worden ongeveer 90 woningen toegevoegd in bestaand stedelijk gebied. De bebouwing bestaat uit twee compacte woongebouwen, verbonden via een half verdiepte parkeergarage. De gebouwen worden 9 en 5 lagen hoog en hebben een getrapte gevelopbouw. De locatie ligt centraal in Diezerpoort en vormt de verbinding met het Stadshart. Met deze hoogte wordt die plek gemarkeerd. In de huidige situatie zijn buiten de openingstijden van de garage geen mensen op deze plek aanwezig. Het stukje straat tussen de kruispunten Middelweg en

Beslisnota voor de raad

Datum 6 juni 2023

Hogenkampsweg kan 's avonds wat verloren aanvoelen. De nieuwe woningbouwontwikkeling op deze plek geeft meer ogen op het kruispunt, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid.

1.1 Het ruimtelijk ontwikkelingsplan vormt een goede basis voor het ontwikkelen van de Oving locatie.

- De inzet van het ruimtelijk ontwikkelplan is het maken van een locatie waar gewoond kan worden in een groene en stedelijke omgeving. Het plan gaat uit van de bouw van ongeveer 90 woningen waarvan 38 in het betaalbare segment, 24 in het middendure segment en 28 in het dure segment. Van het betaalbare segment wordt 10% sociale huur. Dit is conform de uitgangspunten van de startnotitie en de daar bijhorende overeenkomst maar niet conform de betaalbaarheidsagenda, waarbij 20% sociale huur het uitgangspunt is. Wel wordt er 43% betaalbaar toegevoegd. Vanwege de eerder gesloten overeenkomst met de ontwikkelaar is gekozen om verder te gaan op basis van de eerder gestelde uitgangspunten. De gemeenteraad is hier over geïnformeerd op 26 september 2022 d.m.v. de [informatienota betaalbaarheidsupdate](#) in het najaar van 2022
- Bij de ontwikkeling van de locatie is veel aandacht geweest voor de context en kwaliteit van de directe omgeving. Zo is er zorgvuldig gekeken naar de kwaliteit van de naast gelegen dierenweide en park Hoogenkamp en zijn er maatregelen voorgesteld om een gezond woonklimaat te ontwikkelen vanwege de geluidsbelasting van de Bisschop Willebrandlaan.. Daarnaast begeleidt de stedenbouwkundige van Nieuwstad ook de herontwikkeling van de Stilohal locatie zodat deze twee ontwikkelingen complementair aan elkaar zijn.
- Er is in het plan veel aandacht voor natuurinclusief bouwen en groen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dit zorgt voor een prettige leefomgeving en draagt bij aan het verminderen van hittestress. Daarnaast worden daken, de verhoogde daktuin op de parkeergarage en buitenruimte gebruikt om een water robuuste omgeving te creëren.
- Voor het parkeren van auto's wordt een half verdiepte parkeergarage gemaakt. In deze parkeergarage is plaats voor ongeveer 98 auto's voor het bewoners parkeren. Bij de herinrichting van de entree van de begraafplaats is ruim voldoende parkeren mogelijk voor het bezoekers parkeren van Nieuwstad (18) en de bestaande (10) parkeerplaatsen van de begraafplaats weer een plek te geven. Tussen de bezoekers parkeerplaatsen van Nieuwstad en begraafplaats vindt uitwisseling plaats. Ook is er ruimte gecreëerd voor een rouwauto.
In het plan komen inpandige fietsparkeerplaatsen vlak bij de ingangen van de appartementen voor bewoners. Ook is er voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers om fietsen te parkeren bij de entree van de appartementen.
Op dit moment zijn er meer parkeerplekken geschetst in het inrichtingsplan dan nodig. In de volgende fase wordt het mobiliteitsconcept verder uitgewerkt in een

Beslisnota voor de raad

Datum 6 juni 2023

mobiliteitsplan. Dan wordt nader onderzocht of het autogebruik en autobezit verder verminderd kan worden en wat de definitieve aantallen worden.

- De locatie ligt in de hoofdgroenstructuur. Op dit moment is de kwaliteit niet wat we nastreven. In het ROP is veel aandacht geweest voor een kwalitatieve verbetering van de hoofdgroenstructuur en de entree van de begraafplaats. In overleg met de gemeente wordt de inrichtingsschets voor de buitenruimte verder uitgewerkt. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over eigendom en beheer van de buitenruimte als openbaar gebied.

-

1.2. Het ruimtelijk ontwikkelplan is de onderlegger van het bestemmingsplan.

Vanuit de woningbouwopgave is het van groot belang het planvormingstraject voor woningbouwprojecten snel en efficiënt te doorlopen. Bij het project Nieuwstad vormt het ingaan van de Omgevingswet per 1 januari 2024 een potentieel risico op vertraging van het traject, omdat de start van de formele planprocedure (ter visie legging ontwerpplan) rond die datum voorzien is. Tot 1 januari kan nog gestart worden met een formele procedure bestemmingsplan, na 1 januari moet het met een wijziging van het omgevingsplan. Een bestemmingsplanprocedure is bekend terrein. Uit een planning voor Nieuwstad komt naar voren dat die procedure haalbaar is. Daarom gaat in dit geval sterk de voorkeur uit naar een bestemmingsplan. Om als college dat traject in te gaan is het van belang dat de raad een uitspraak heeft gedaan over het project. Dat gebeurt met het vaststellen van het Ruimtelijk ontwikkelingsplan. Dat ROP vormt de inhoudelijke grondslag voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan.

1.3 Een kwaliteitsimpuls geven aan de directe omgeving en hoofdgroenstructuur.

Deze plek ligt aan het einde van een groene vinger die vanaf het Zwarte Water via de Middelweg de stad inkomt. In de huidige situatie bestaat de locatie voor een groot deel uit verhard oppervlak waar het gebouw op staat en waar auto's staan geparkeerd. De locatie ligt volledig in de hoofdgroenstructuur, echter heeft ca. 3/4 deel een bedrijfsbestemming. Met deze ontwikkeling wordt een groot deel van de plek, rondom de woningen, ingericht als park. Dit krijgt ook de bestemming groen. Daarnaast krijgt de bebouwing zelf ook een groene uitstraling, waarbij groen een integraal onderdeel is van het ontwerp. Met deze ontwikkeling krijgt de plek een groenere invulling van hoogwaardig niveau dat recht doet aan de hoofdgroenstructuur en locatie. Met de herontwikkeling van deze locatie en de boogde grondruil komt ook de cultuurhistorische waarde van de begraafplaats meer tot zijn recht. In het vervolgproces en overeenkomst wordt invulling gegeven aan het beheer, onderheid en eigenaarschap tussen Bemog, gemeente en omgeving.

2. Er heeft een zorgvuldig participatieproces met de omgeving plaatsgevonden

Beslisnota voor de raad

Datum 6 juni 2023

Het participatieproces voor deze ontwikkeling is begeleid door een extern adviesbureau in samenwerking met BEMOG projectontwikkeling. Deze aanpak heeft geresulteerd in een zorgvuldig proces en een verbeterd plan. Dit mede door;

- Het gelijk informeren van de omgeving na vaststellen van de startnotitie door o.a. een introductiefilmpje en bijhorende brief te delen. [Nieuwstad Zwolle - introductiefilm - YouTube](#)
- Een (digitale) startbijeenkomst met een introductie van het plan en de mogelijkheid voor vragen en toelichting. [Nieuwstad informatiebijeenkomst 8 december - YouTube](#)
- Door middel van het uitzetten van een enquête in de directe omgeving informatie ophalen om, waar mogelijk, het plan te optimaliseren.
- Meerdere momenten organiseren voor de omgeving en in de omgeving om onderdeel te zijn en worden van het proces. Dit liep uiteen van een startbijeenkomst in de Stilohal, tot koffiemomenten en aparte gesprekken bij Bemog op kantoor.
- Organiseren van een inloopavond waarbij inzage is gegeven op welke wijze de participatie opbrengsten verwerkt zijn in het plan.
- De omgeving blijvend informeren middels nieuwsbrieven over voortgang en proces.
- Veelvuldig afstemming met Stichting De Knuffelkonijntjes en de begraafplaats als gebruikers van de directe omgeving.

Risico

- *Omgevingswet*

De Omgevingswet wordt van kracht op 1 januari 2024. We proberen Nieuwstad nog te bestemmen met een bestemmingsplanprocedure. Als dit niet lukt door vertraging bij de uitwerking van het plan of bijhorende onderzoeken heeft dit consequenties voor de planning van het project. Gemeente en ontwikkelaar werken nauw samen om dit te voorkomen.

- *Verplant bomen*

Uit een adviesrapport van een deskundig adviesbureau blijkt dat de twee lindebomen goed verplant kunnen worden. Echter kunnen geen garanties worden gegeven bij verplanting. In de anterieure overeenkomst worden aanvullende afspraken gemaakt over risico's en schade.

- *Prijsstijging en marktontwikkeling*

In het afgelopen jaar zijn er landelijk diverse ontwikkelingen geweest die forse gevolgen hebben (gehad) voor woningbouwprojecten. De prijsstijgingen in de bouwsector, de stijgende hypotheekrente en de huidige trend op de woningmarkt zijn een risico. Ook voor deze ontwikkelaar geldt dat er eerst een groot deel van de appartementen verkocht moet zijn voor er gestart wordt met de bouw. Indien verkoop achterblijft heeft dit gevolgen voor de bouw en daarmee de oplevering van de woningen.

- *Stikstof*

Op basis van onderzoek is aangetoond dat in de gebruiksfase van het project geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden. Bij de realisatiefase nog wel een kleine overschrijding. In de vervolgfase zal verder uitgewerkt worden, afhankelijk van in welk jaar er gebouwd zal worden, op welke wijze de aanlegfase niet zal leiden tot extra depositie op natuurgebieden. Bij Nieuwstad kan dat onder andere door te intern te salderen met het huidige

Beslisnota voor de raad

Datum 6 juni 2023

garagebedrijf of het gebruik van elektrische machines. Aan de hand van een berekening wordt dit in het kader van het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

Financiën

De kosten voor begeleiding van het ROP, toetsing van het voorlopig ontwerp, bestemmingsplan en overige procedurekosten zijn in beeld gebracht. Deze kosten zijn besproken en afgestemd met de ontwikkelaar. Een deel van deze kosten wordt betaald na vaststelling van het ROP. Het overige deel wordt tezamen met alle andere kostenposten, zoals bijvoorbeeld grondverkoop, opgenomen in een anterieure overeenkomst. Na vaststelling van het ROP wordt gestart met het opstellen van de anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het plan in de huidige marktomstandigheden financieel haalbaar is met de geformuleerde uitgangspunten in het ROP.

Communicatie

Er heeft een gedegen participatieproces plaatsgevonden. Dit is eerder toegelicht bij argument 2, en kan teruggelezen worden bij hoofdstuk 4 van het ROP en tot in detail in bijlage 1 van het ROP. Over de vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelplan door het college brengen we een persbericht (en nieuwsbericht op zwolle.nl) uit. De deelnemers aan het participatietraject Nieuwstad worden door BEMOG geïnformeerd via een nieuwsbrief (met info over de vervolgstappen van het proces) nadat het college het voorgestelde besluit heeft genomen. Ook met een artikel in de wijkkrant De Diezerpoorter worden de direct omwonenden en wijkbewoners geïnformeerd. Communicatie en participatie in het vervolg van het proces zal in lijn zijn met het proces dat tot nu toe is doorlopen. De gemeentelijke wijkmanager, de projectmanager en de communicatieadviseur worden en zijn betrokken en adviseren gedurende het project.

Vervolg

Het ROP geeft een schetsmatige weergave van het programma en verbeelding op de locatie. Na vaststelling van het ROP zal het plan verder worden uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp en vervolgens een definitief ontwerp. Parallel worden de benodigde onderzoeken ten behoeve van het (voor)ontwerp bestemmingsplan uitgevoerd en wordt de contractvorming op verschillende onderdelen opgepakt. Het geheel wordt vervolgens getoetst door de gemeente. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan, na vrijgeven door het college, aangeboden voor zienswijze.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Beslisnota voor de raad

Datum 6 juni 2023

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer