



Besluit

Jaargang 2022
Nummer 20220307-9
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Weezenlanden Noord

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 15 februari 2022

Besluit

1. in te stemmen met het gewijzigd Stedenbouwkundig plan Weezenlanden Noord;
2. de moties M9-2 (Horeca aan het water in Weezenlanden) en M9-3 (Zwembad op wijnvaten) als afgedaan te beschouwen;
3. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Weezenlanden Noord zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Weezenlanden Noord;
4. het bestemmingsplan Weezenlanden Noord gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden Noord;
5. de verbeelding van het bestemmingsplan Weezenlanden Noord ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP19018-0004 met de gewijzigde bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP19018-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
6. 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;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Weezenlanden Noord vast te stellen;
8. het beeldkwaliteitsplan Weezenlanden Noord vast te stellen;
9. de welstandsnota 2022 vast te stellen;
10. de welstandsnota 2019 in te trekken;
11. te verklaren dat:
 - a. voor dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen;
 - c. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
 - d. na afloop van de beroepstermijn het niet meer mogelijk is beroepsgronden aan te vullen;
 - e. in een beroepschrift moet staan dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de vergadering van 7 maart 2022,

voorzitter, Peter Snijders

griffier, Eric Meurs

Beslisnota voor de raad

Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

Openbaar

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Weezenlanden Noord
Versienummer 8

Portefeuillehouder

Informant Jolanda van den Berg/ Ciska Waalewijn
Afdeling ZWRP/ ZWPP
Telefoon (038) 498 2396/ (038) 498 4011
E-mail j.van.den.berg@zwolle.nl / c.a.e.waalewijn@zwolle.nl

Bijlagen

- 1 bestemmingsplan Weezenlanden Noord
- 2 wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden Noord
- 3 nota van zienswijzen bestemmingsplan Weezenlanden Noord
- 4 zienswijzen
- 5 welstandsnota

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 in te stemmen met het gewijzigd Stedenbouwkundig plan Weezenlanden Noord;
- 2 de moties M9-2 (Horeca aan het water in Weezenlanden) en M9-3 (Zwembad op wijnvaten) als afgedaan te beschouwen;
- 3 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Weezenlanden Noord zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Weezenlanden Noord;
- 4 het bestemmingsplan Weezenlanden Noord gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden Noord;
- 5 de verbeelding van het bestemmingsplan Weezenlanden Noord ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP19018-0004 met de gewijzigde bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP19018-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 6 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;
- 7 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Weezenlanden Noord vast te stellen;
- 8 het beeldkwaliteitsplan Weezenlanden Noord vast te stellen;
- 9 de welstandsnota 2022 vast te stellen;
- 10 de welstandsnota 2019 in te trekken;
- 11 te verklaren dat:
 - a. voor dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

- b. de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen;
- c. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- d. na afloop van de beroepstermijn het niet meer mogelijk is beroepsgronden aan te vullen;
- e. in een beroepschrift moet staan dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Inleiding

Op 25 mei 2020 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Weezenlanden Noord vastgesteld. Dit plan is opgesteld door woningbouwvereniging Openbaar Belang en Nijhuis Bouw. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling.

Het stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan Weezenlanden Noord. De inzet van het stedenbouwkundig plan is het maken van een inclusieve wijk waar groen en water als identiteit is gekozen. Het plan gaat uit van de bouw van ca 502 woningen met een verdeling van 230 sociale huur, 121 vrije sector huur en 150 koopwoningen. In het plan is ruimte opgenomen voor ca 2250 m² voorzieningen zoals een sportschool en kinderdagverblijf.

In het plan is veel aandacht voor natuurinclusief bouwen en groen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, wat zorgt voor een prettige leefomgeving en bijdraagt aan het verminderen van hittestress en kans op wateroverlast. Voor dit laatste worden daken, binnenterreinen en buitenruimte gebruikt om een waterrobuuste omgeving te creëren. Voor het parkeren van auto's worden twee parkeergarages gerealiseerd. Voor het bezoekersparkeren zijn afspraken gemaakt met de provincie voor het gebruik van het parkeerterrein bij het provinciehuis buiten de kantoortijden. In overleg met de provincie, ontwikkelaar en de gemeente zijn voor het gebruik van deze parkeerplaatsen kaders opgesteld. Belangrijk hierbij is de inzet van het dubbel gebruiken van parkeerplaatsen (door bewoners, bezoekers en derden) en een mobiliteitsconcept om autobezit te verminderen. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor een bestemmingsplanprocedure is gestart. Het ontwerpbestemmingsplan Weezenlanden Noord lag ter inzage van donderdag 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Een onherroepelijk (vastgesteld) bestemmingsplan waardoor ca 502 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

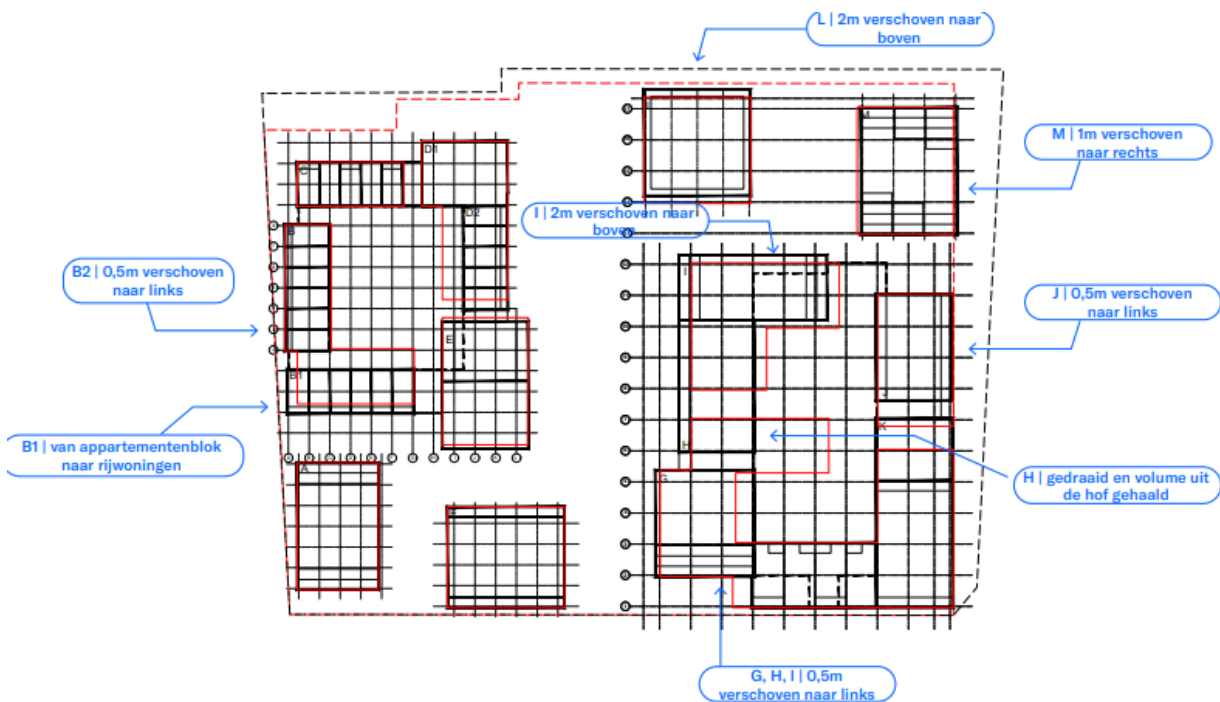
1.1 Het bestemmingsplan wijkt op onderdelen af van het Stedenbouwkundig plan Weezenlanden Noord, dat op 25 mei jl. door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van het vastgestelde Stedenbouwkundig plan. Tijdens de uitwerking is het noodzakelijk gebleken om het Stedenbouwkundig plan aan te passen. Met name door de aanpassing van de parkeeroplossing is het vastgestelde Stedenbouwkundig plan gewijzigd. Aanleiding voor de verschuivingen in de volumes is de parkeeroplossing. Zie hiervoor bijlage 17 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Weezenlanden Noord Volumestudie – 29 november 2021". De parkeergarages zijn geoptimaliseerd en worden niet meer geheel ondergronds gerealiseerd, waarmee een financieel haalbaar plan is ontstaan. De aanpassingen hebben effect gehad op de

Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

bebouwingsstructuur. De hogere garage komt nu tussen de blokken waardoor nu een meer gesloten bouwblok ontstaat met een geprivatiseerd binnenhof op het dak van de garage. Tegelijkertijd is het ontwerp op enkele punten verder aangescherpt om het informele karakter van het plan te versterken (verspringende hoogtes van naastgelegen gebouwen, verspringende rooilijnen, lengte van de blokken voor menselijke maat en schaal en verticaliteit). De ruimtelijke consequenties voor het stedenbouwkundig plan zijn beperkt en positief beoordeeld.



*In rood de lijnen van het SP april 2020

2.1 De motie van de gemeenteraad om de bouw van een horecapaviljoen in het plangebied mogelijk te maken is (nog) niet mogelijk.

Bij het Almelose kanaal is de mogelijkheid van een horecapaviljoen onderzocht. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie "Horeca aan het water in de Weezenlanden" die bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de raad is aangenomen.

In het voorontwerp was een paviljoen met een oppervlakte van ca 100 m² opgenomen, die zou kunnen worden gebruikt als horecagelegenheid voor bijvoorbeeld het varend publiek of een kanovereniging. Bij het paviljoen was ook de mogelijkheid van een terras en een aanlegsteiger opgenomen.

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat de steiger ten behoeve van het te realiseren horecapaviljoen aan beperkingen is verbonden, omdat het om een waterkering gaat.

Nieuwe bebouwing is niet toegestaan op de waterkering.

Naar aanleiding van het overleg met het Waterschap is besloten dat de locatie voor het horecapaviljoen nog niet kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. Het waterschap vraagt een studie naar verschillende locaties in de stad voor deze functie waardoor een weloverwogen beslissing kan worden genomen om te bouwen in een waterkering. Wanneer uit overleg en afstemming met het Waterschap blijkt dat er inderdaad een mogelijkheid bestaat om aan het Koelwaterkanaal een horecapaviljoen met een terras en een aanlegsteiger te realiseren, zal dit op dat moment met een Omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd.



Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

2.2 De motie van de gemeenteraad om aandacht te besteden aan de Zwolse zwemhistorie zal nader worden verwerkt.

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de raad is de motie “Zwembad op wijnvaten”. aangenomen om bij de uitwerking van het plangebied aandacht te besteden aan de Zwolse zwemhistorie die startte met het “Zwembad op wijnvaten”. Dit zou kunnen terugkeren in de naamgeving van gebouwen, informatieborden, etc.

De motie is besproken met de ontwikkelaar. Hij heeft aangegeven dat er verschillende mogelijkheden zijn om aandacht te besteden aan de Zwolse zwemhistorie. Bij de nadere uitwerking zal hieraan zeker worden voldaan.

De verwijzing zal een plek kunnen krijgen in de openbare ruimte. Gedacht wordt aan een verwijzing bij het Koelwaterkanaal omdat we daar de relatie hebben met het water. Ook is er een mogelijkheid om de verwijzing op te nemen in het park, bij een info bord, een bankje of een grond kerende constructie met de naam er op geschreven.

3.1 Er is één zienswijze ingediend, waarop in de nota van zienswijzen een reactie is gegeven.

Er is één zienswijze ingediend. Deze richt zich op het feit dat door het bestemmingsplan de bestaande stedenbouwkundige situatie verdwijnt en er een gebied ontstaat zonder enige regelmaat, die voor wederopbouwgebieden heel belangrijk is.

Aanpassen bestaande stedenbouwkundige situatie

Korte samenvatting zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de bestaande stedenbouwkundige situatie compleet genegeerd en er ontstaat een situatie zonder enige regelmaat, die voor de wederopbouwgebieden heel belangrijk is. Er zou op zijn minst gekozen moeten worden voor het handhaven van de kamstructuur met drie stroken met behoud van meerdere flatgebouwen.

Korte samenvatting reactie gemeente

De grootste kwaliteit van het huidige complex is de stedenbouwkundige opzet met de groenaanleg en de situering van de blokken in die groene ruimte, zoals uit een cultuurhistorische analyse van het Oversticht uit 2012 blijkt. Het kenmerk van het complex van een groene ruimte met daarin woonblokken gesitueerd, blijft en is als basis genomen voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet. De beperkte aansluiting van de woonfunctie op de buitenruimte en de verbinding met de omliggende ruimtelijke structuren worden beter uitgewerkt waarmee een nieuw woonmilieu ontstaat dat optimaal is verbonden met de omgeving en waar de groene kwaliteit sterk bijdraagt aan de woonkwaliteit. Op 26 november 2018 is door de raad de visie ‘Centrum-Oost en globaal Project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord’ vastgesteld, waarin de nieuwe stedenbouwkundig opzet is opgenomen. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 25 mei 2020 ingestemd met het Stedenbouwkundig plan voor Weezenlanden Noord. In dit plan zijn de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Weezenlanden Noord verder uitgewerkt en vastgelegd en dit is de onderlegger van het bestemmingsplan Weezenlanden Noord.

4.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht in het vast te stellen plan.

Het Stappenplan Parkeren is na de ter inzage legging ambtshalve aangepast. De wijzigingen zijn voornamelijk tekstueel. Daarnaast is een geactualiseerde versie van de AERIUS-berekening toegevoegd en het Aanvullend Parkeeronderzoek Weezenlanden – Noord over het bezoekersparkeren



Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

bij de provincie. Voor alle wijzigingen worden verwezen naar de wijzigingsnota, die als bijlage 1 bij deze beslisnota is gevoegd.

5.1 Het bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030”.

De omgevingsvisie, die op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030.

Strategisch ontwikkelzone

Het plangebied is aangemerkt als strategisch ontwikkelzone: "Stadskrans: de binnenstad ontwikkelt zich verder (tegen de oude binnenstad aan)". De Stadskrans is een belangrijk voor nieuwe woningen, vooral in een stedelijke setting.

Gebiedsprofiel

Het gebied Weezenlanden Noord heeft het Gebiedsprofiel 'dynamisch gebied'. In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen. Dit door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen. Het gebied kent een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op langzaam verkeer.

Hoogbouw

Daarnaast is opgenomen dat in de StadsKrans nieuwe gebouwen niet hoger mogen worden dan een hoogte van 35-45 meter. Het hoogste gebouw in het plan wordt 40 meter.

De Hoogbouw Effect Rapportage (HER)

Hoogbouw moet kwaliteit toevoegen aan onze stad. Het is een noodzakelijk middel en geen doel op zich. In de visies en plannen die gemaakt worden voor gebieden is daarom altijd onderzoek nodig naar de effecten van hoogbouw (HER). Het toont aan hoe een plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten. Daarnaast geeft het inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied (o.a. cultuurhistorische waarden). Dit betekent dat voor nieuwe gebouwen hoger dan 25 meter een hoogbouweffectrapportage verplicht is, als onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Voor het bestemmingsplan is een HER gemaakt. In deze HER komt achtereenvolgend aan de orde:

- Bezonning;
- Windklimaat;
- Sociale veiligheid;
- Effecten op grotere afstand;
- Ruimtelijke inpassing

Gelet op de resultaten van de diverse onderzochte aspecten wordt gesteld dat er geen sprake is van relevante negatieve effecten. Het plan is vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Het rapport maakt onderdeel uit van het plan.. Deze is als bijlage 1 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

5.2 In het bestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen voor de parkeeropgave.

In bestemmingsplannen wordt standaard de regeling opgenomen dat moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de “Regeling Parkeernormen 2016 ” of diens opvolger. Uitgangspunt hierin is dat het parkeren moet worden opgelost op eigen terrein.

Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

In het onderhavige bestemmingsplan is een regeling opgenomen specifiek voor het plangebied. De belangrijkste reden hiervoor is het parkeren hoofdzakelijk in twee parkeergarages zal worden gerealiseerd, die niet kunnen worden aangemerkt als eigen terrein. Daarnaast kan op deze wijze optimaal gebruik worden gemaakt van dubbelgebruik en mobiliteitscorrecties. Het bepalen van de parkeerbehoefte en de invulling hiervan vindt plaats op basis van een Stappenplan dat als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Een toelichting op deze stappen is opgenomen in paragraaf 3.5.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Bezoekersparkeren

De parkeervraag van bezoekers van het plan moet worden opgelost in de beschikbare restcapaciteit in het plan en de beschikbare parkeerplaatsen bij de provincie.

Gemeente, provincie, corporatie en ontwikkelaar zijn overeengekomen om voor het bezoekersparkeren van Weezenlanden-Noord (maximaal 110 plaatsen) buiten kantooruren de aanwezige capaciteit op het parkeerterrein van de provincie (280 plaatsen) te benutten. Deze wens sluit aan op de bestaande overeenkomst die gemeente en provincie al hebben over het openstellen van dit parkeerterrein buiten kantooruren.

Door Ruimte Managers is hiervoor het aanvullend Parkeeronderzoek Weezenlanden - Noord uitgevoerd (zie bijlage 19 van de toelichting van het bestemmingsplan).

De parkeermetingen voor het bezoekersparkeren bij de provincie zijn gebaseerd op gegevens van tellingen door OCNE in november 2021. In aanvulling hierop zijn door een verkeerskundig bureau (BVA) tellingen uitgevoerd in januari 2022. Deze twee tellingen zijn gecombineerd. Voor de onderbouwing is van deze twee tellingen voor ieder moment het cijfer gehanteerd met de hoogste bezetting en de laagste restcapaciteit

De conclusie uit dit onderzoek is dat op vijf momenten in de week het terrein van de provincie een rol speelt in de parkeerbehoefte van Weezenlanden Noord. Dit zijn alleen momenten buiten kantooruren, binnen kantooruren is er geen behoefte aan extra parkeercapaciteit.

Uit de tellingen blijkt dat op deze momenten op het terrein van de provincie voldoende capaciteit beschikbaar is.

In onderstaande parkeerbalans staat de totale parkeeropgave van de ontwikkeling vermeld en beschikbare parkeercapaciteit om de parkeeropgave te dekken. Op een werkdagavond is de parkeeropgave het hoogst. De dan benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gedekt door de beschikbare parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de provincie Overijssel.

Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

programma	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag- avond	zondag-middag
Parkeeropgave bewoners P-West	53	53	53	53	53	53	53	53
parkeeropgave bewoners P-Oost	100	100	181	201	161	100	161	141
Parkeeropgave commercieel	25	31	6	-	26	34	3	34
Parkeeropgave bezoekers bewoners	15	30	120	-	105	90	120	105
Parkeeropgave deelauto's	10	10	10	10	10	10	10	10
Parkeeropgave totaal	203	224	370	264	355	288	347	343
Deelauto's	10	10	10	10	10	10	10	10
Capaciteit P-West	53	53	53	53	53	53	53	53
Capaciteit P-Oost	201	201	201	201	201	201	201	201
Totale capaciteit	264	264	264	264	264	264	264	264
Saldo	61	40	106-	0	91-	24-	83-	79-
Benodigde plaatsen bij de provincie	0	0	106	0	91	24	83	79
Beschikbare plaatsen bij de provincie			253		231	107	222	156
Saldo			147		140	83	139	77

Openbare parkeerplaatsen

Eén van de voorwaarden voor het toepassen van een lagere parkeernorm, is dat de parkeerplaatsen in de parkeergarage openbaar toegankelijk moeten worden gemaakt en openbaar moeten blijven. Het project draagt daarmee bij aan het realiseren van de doelstelling van efficiënt ruimtegebruik, doordat maximaal dubbelgebruik mogelijk wordt. Als gevolg van de ontwikkeling worden ca 120 parkeerplaatsen aan het huidige openbaar gebied onttrokken. Ca de helft is bezoekersparkeren van de huidige 180 appartementen. Deze zijn inbegrepen in de bezoekersparkeerplaatsen voor de nieuwe appartementen en komen in de parkeergarage. De overige 60 parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd in de nieuw te realiseren parkeervoorziening. Gelet hierop is in de gebruiksregels (Artikel 13 Algemene gebruiksregels) opgenomen dat deze parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten blijven. De parkeergarage bedient dan behalve de bewoners ook de bezoekers van het complex, maar kan ook voor een deel voorzien in de parkeervraag van de directe omgeving en de binnenstad.

5.3 Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit voor het toestaan van hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï ter inzage gelegen

Door de planvorming worden de voorkeursgrenswaarden overschreden. De gemeente heeft inmiddels de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï verleend. Dit besluit zal op hetzelfde moment als het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

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

In het raadsbesluit moet de gewijzigde 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.

6.1 De publicatie van de ter inzagelegging kan niet meteen na het raadsbesluit. Het gaat om een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld kan pas na zes weken worden gepubliceerd (Wet ruimtelijke ordening). De Provincie heeft daardoor zes weken de



Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

gelegenheid om aan te geven of de wijzigingen aanleiding zijn om een reactieve aanwijzing te geven. Zodra de Provincie heeft ingestemd, kan de ter inzagelegging gepubliceerd worden. Wachten tot de zes weken voorbij zijn is niet meer nodig, als de gemeenteraad dat zo heeft besloten.

7.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Weezenlanden Noord is niet nodig.

Het plan is een particulier initiatief. De aanvrager moet de kosten voor uitvoering van het plan betalen. Ook is met de initiatiefnemer afgesproken dat hij eventuele planschadevergoedingen moet betalen. Met de initiatiefnemer is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

8.1 Het beeldkwaliteitplan Weezenlanden Noord maakt onderdeel uit van de welstandsnota.

Om de verschijningsvorm van Weezenlanden Noord te waarborgen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als toetsingskader voor Omgevingsvergunningen gaat gelden, gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan) wordt onderdeel van de welstandsnota. In het beeldkwaliteitsplan wordt op de specifieke kenmerken van het stedenbouwkundige plan in de context van de omgeving ingegaan. Hiervoor zijn algemene regels opgesteld en wordt daarnaast het plan ingedeeld in zes sfeergebieden die reageren op positie in het plangebied en de relatie met de omgeving.

9.1 Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft de concept welstandsnota 2022 en het beeldkwaliteitplan Weezenlanden Noord ter inzage gelegen.

Voorafgaand aan de vaststelling van de welstandsnota in de gemeenteraad is een inspraakprocedure gevoerd. Er is geen uitgebreid inspraaktraject gevolgd, maar de procedure uit de inspraakverordening. Dit omdat er geen sprake is van een substantiële beleidswijziging, maar slechts van een toevoeging van een beeldkwaliteitplan aan de welstandsnota. De Inspraakverordening geeft aan dat conform de toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de concept Welstandsnota 2022 zes weken ter inzage wordt gelegd. De concept welstandsnota 2022 heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

10.1 Bij de vaststelling van de welstandsnota 2022 kan de welstandsnota 2019 worden ingetrokken.

De enige wijziging ten opzichte van de Welstandsnota 2019 is dat in hoofdstuk 3.4 het beeldkwaliteitplan Weezenlanden Noord wordt toegevoegd als beleid waaraan getoetst moet worden bij de gebiedsomschrijving Oudere wijken. De welstandsnota 2019 kan daarom worden ingetrokken.

11.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing, omdat het plan voorziet in meer dan 11 woningen. De wet schrijft voor dat in het besluit op het bestemmingsplan nadrukkelijk moet staan dat deze wet geldt. Deze wet heeft gevolgen voor de manier waarop een beroep schrift moet worden ingediend. Ook in de publicatie wordt dit gemeld.

Risico's

- Het plan heeft een lange doorlooptijd waardoor meer kans is dat marktomstandigheden leiden tot vertraging of wijziging van het plan.
- Voor de herinrichting van de omliggende straten is een eerste begroting gemaakt op basis van het schetsplan, waarvoor de raad in mei 2020 structurele ruimte in de meerjarenraming heeft gereserveerd. De kosten kunnen doordat het pas in 2024 wordt aanbesteed door marktomstandigheden wijzigen.



Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten (collegevergadering 30 november 2021) waarin de risico's en kosten ten aanzien en ten gevolge van de realisatie van de bestemming en de gemeentelijke plankosten (met uitzondering van de herinrichting van de aanpassingen van de omliggende straten) via een exploitatiebijdrage worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten voor het bestemmingsplan zijn reeds bij de initiatiefnemer verhaald.

Communicatie

Overleg met de buurt

Vanaf de periode september/ oktober 2019 tot en met december 2021 is een participatiejournaal opgesteld. Het is een langdurig proces waarbij veel aandacht is voor de huidige bewoners, aan- en omwonenden en het proces van verhuizing en mogelijke overlast bij de sloop en bouw. De laatste versie van het participatiejournaal is als bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Beperken overlast tijdens de sloop en de bouw

Om de overlast tijdens de sloop en de bouw zoveel mogelijk te beperken is een project-/ VGM plan/sloopveiligheidsplan gemaakt. De ontwikkelaar zal de omgeving per brief informeren over de start van de sloop en de bouw. Om een plus op het Veiligheidsplan te zetten, bestaat er ook wel een instrument voor: het BLVC-plan. Dit is op vrijwillige basis want het Bouwbesluit eist alleen een Veiligheidsplan. De ontwikkelaar is bereid een dergelijk plan op te stellen. Daarbij worden de thema's Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie beschreven. Het is wel een dynamisch document, want e.e.a. is afhankelijk van de bouwplanning (moment start bouw) die nu nog ongewis is. De ontwikkelaar zorgt er voor dat er een dergelijk plan opgesteld wordt. Zodra er duidelijkheid is over (het afronden van) de procedure kan e.e.a. daadwerkelijk gepland gaan worden en zullen de omwonenden geïnformeerd worden over het plan.

Publicatie/ bekendmaking

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en vervolgens met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Vervolg

Het bestemmingsplan treedt in werking aan het einde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, behalve als binnen deze termijn een voorlopige voorziening 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 kan treden. Nieuwe bouw aanvragen kunnen we dan toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,



voorstel

Zwolle

Datum 15 februari 2022

Ons kenmerk

voorzitter, Peter Snijders

Secretaris, Dick Emmer

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 96
j.van.den.berg@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Weezenlanden Noord

Datum	10 februari 2022
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Weezenlanden Noord

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijze	4
2.1	M. de Graad	4
2.1.1	Advies	5

1

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Weezenlanden Noord heeft met ingang van donderdag 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken is op woensdag 22 december 2021 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP19018-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<https://publiek.tercera-ro.nl/official/0193/NL.IMRO.0193.BP19018-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum van het stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “Weezenlanden Noord ” is één schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

1. M. de Graad te Zwolle

Deze zienswijze is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijze

De zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijzen inhoudelijk te behandelen.

2 **Zienswijze**

Wij hebben de zienswijze kort samengevat en van commentaar voorzien.

2.1 **M. de Graad**

Samenvatting zienswijze

De bestaande toestand van het plangebied bestaat uit een kamvormige structuur van meerdere flatgebouwen, die kenmerkend is voor woonwijken uit de jaren 50 en 60.

Volgens de woningbouwcorporaties voldoen de flats niet meer aan de huidige wooneisen en is sloop de enige optie. Dit is zorgelijk en dit zou op de locatie Weezenlanden Noord niet plaats moeten vinden. In Assendorp zou een andere koers gevaren moeten worden met gehele renovatie of een combinatie van renovatie en nieuwbouw, om het stedenbouwkundige beeld herkenbaar te houden.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de bestaande stedenbouwkundige situatie compleet genegeerd en er ontstaat een situatie zonder enige regelmaat, die voor de wederopbouwgebieden heel belangrijk is.

Er zou op zijn minst gekozen moeten worden voor het handhaven van de kamstructuur met drie stroken met behoud van meerdere flatgebouwen. Het verdichten van de structuur met meer dan drie stroken behoort ook tot de mogelijkheden. In een gesprek zou hij hier dieper op willen ingaan en de verschillende mogelijkheden bespreken.

Reactie gemeente

De verschijningsvorm en ruimtelijke opzet van de huidige bebouwing van Weezenlanden Noord is kenmerkend voor de jaren jaren '60 van de vorige eeuw. De grootste kwaliteit van het huidige complex is de stedenbouwkundige opzet met de groenaanleg en de situering van de blokken in die groene ruimte, en niet de architectonische waarde, zoals uit een cultuurhistorische analyse van het Oversticht uit 2012 blijkt. De zeldzaamheid van het complex groeit met de dag omdat uit deze periode veel wordt gesloopt.

Ook voor dit complex geldt dat het opwaarderen naar de huidige normen financieel niet haalbaar is gebleken. Het kenmerk van het complex van een groene ruimte met daarin woonblokken gesitueerd, is op een eigentijdse manier als basis genomen voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet. De beperkte aansluiting van de huidige woonfunctie op de buitenruimte en de verbinding met de omliggende ruimtelijke structuren worden beter uitgewerkt. Bovendien wordt de inrichting van het maaiveld autovrij ingericht.

Het vasthouden of exact terugbrengen van de huidige ruimtelijke structuur wordt niet mogelijk en niet wenselijk geacht. Op een eigentijdse manier is de kern van wonen te midden van het groen wel als basis genomen. De nieuwe uitwerking biedt meer kwaliteit voor toekomstige bewoners en bezoekers van Weezenlanden Noord.

Op 26 november 2018 is door de raad de visie 'Centrum-Oost en globaal Project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord' vastgesteld, waarin de nieuwe stedenbouwkundige opzet is opgenomen. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 25 mei

Datum	10 februari 2022
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Weezenlanden Noord

2020 ingestemd met het Stedenbouwkundig plan voor Weezenlanden Noord. In dit plan zijn de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Weezenlanden Noord verder uitgewerkt en vastgelegd en dit is de onderlegger van het bestemmingsplan Weezenlanden Noord. Wij zijn van mening dat door deze stedenbouwkundige opzet een nieuw woonmilieu ontstaat dat optimaal is verbonden met de omgeving en waar de groene kwaliteit sterk bijdraagt aan de woonkwaliteit.

2.1.1

Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamant in zijn zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Datum	10 februari 2022
Titel	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Weezenlanden Noord

Wijzigingsnota

**bestemmingsplan
Weezenlanden Noord**

Wijzigingen

Regels

Het Stappenplan Parkeren dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen is op de volgende onderdelen aangepast.

Stap 1: Bepalen normatieve parkeerbehoefte

- De zin: "Bij de ontwikkeling wordt voor 55 goedkope koopwoningen en 50 sociale woningbouw laag actief ingezet op huishoudens zonder eigen auto" wordt gewijzigd in: "Bij de ontwikkeling wordt voor goedkope koopwoningen en sociale woningbouw laag actief ingezet op huishoudens zonder eigen auto."

Motivering

De aantallen worden geschrapt, omdat de precieze aantallen nog kunnen wijzigen bij de realisatie van het plan.

- De zin "Hierbij wordt het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd" onder de tabel Commercieel programma wordt geschrapt.

Motivering

De zin wordt geschrapt, omdat in de tabel opgenomen normen ook uitgegaan van de ondergrens.

Stap 3: Toepassen mobiliteitscorrectie

Ad.1 deelauto

- De tekst "Bij de ontwikkeling van een woonfunctie kan de parkeeropgave verlaagd worden met het volgende aantal parkeerplaatsen bij de inzet van deelauto'. In het centrum hanteren we de volgende uitgangspunten: per 30 woningen wordt 1 deelauto aangeboden, waarbij elke deelauto 5 eigen auto's vervangt.; dus per saldo 4 parkeerplaatsen minder. De verhouding 1 deelauto per 30 woningen varieert, afhankelijk van de aangeboden woonconcepten en afspraken die er gemaakt worden. Voor woningtypes met parkeernorm 0 gebruikers, geldt een maximale inzet van deelauto's: 1 per 30 woningen. Voor de overige woningtypes geldt dat 20% van de parkeervraag van gebruikers ingevuld wordt met een deelauto. De deelauto neemt een parkeerplaats in die in principe niet voor dubbel gebruik in aanmerking komt. Zo zal een elektrische deelauto veelal een vaste parkeerplaats hebben."

Wordt gewijzigd in:

"De woonsegmenten goedkope koop en sociale huur laag kennen een bewonersparkeernorm van 0. Om voor deze woonsegmenten te voorzien in een andere vorm van mobiliteit worden deelauto's aangeboden op basis van een norm van 1 deelauto per 30 woningen.

Voor de overige woonsegmenten is een inschatting gemaakt hoeveel procent van de gebruikers-parkeervraag opgevangen kan worden door deelauto's. Hierbij geldt dat elke deelauto 5 eigen auto's vervangt. Per saldo zijn dit 4 parkeerplaatsen minder. De

behoefte aan deelauto's kan in alle gevallen bijgesteld worden, al naar gelang de behoefte."

Motivering

De tekst is op onderdelen vereenvoudigd maar de strekking van de uitgangspunten is gelijk gebleven. Deelauto's hoeven geen vaste parkeerplaats in te nemen en staan daarmee dubbel gebruik van parkeerplaatsen niet in de weg.

- In de opsomming onder de zin "Het faciliteren van het deelautogebruik betekent dat het autodelen zo laagdrempelig mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat: wordt in de eerste bullit, de tekst "eigen terrein" geschrapt.

Motivering

De deelauto's komen niet op eigen terrein, maar in het openbaar gebied of op het parkeerterrein van de provincie.

Plantoelichting

1. In hoofdstuk 2.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" wordt tekst toegevoegd over de mogelijkheden van hubs.
2. In hoofdstuk 3.5.2 worden de conclusies van het Aanvullend Parkeeronderzoek Weezenlanden – Noord d.d.1 februari 2022 opgenomen en als bijlage 19 bij de toelichting toegevoegd. Dit onderzoek vervangt het Aanvullend Parkeeronderzoek Weezenlanden – Noord d.d. 2 december 2021
3. In hoofdstuk 3.10.3 wordt de Oplegnotitie actualisatie AERIUS-berekening Weezenlanden Noord, Zwolle opgenomen als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen.
4. In de volumestudie Weezenlanden Noord. d.d. 29 november die als bijlage 18 bij de toelichting was opgenomen, was voor gebouw A op de pagina's 4 en 20, abusievelijk 9 bouwlagen in plaats van 10 bouwlagen opgenomen. 10 bouwlagen is overeenstemming met de verbeelding van het bestemmingsplan, waar voor dit gebouw 30 meter is opgenomen. De aangepaste volumestudie Weezenlanden Noord. d.d.29 november 2021 (ingekort -v3) is als nieuwe bijlage 18 bij de toelichting opgenomen.