

Toelichting

Wat me opvalt is dat niet alle opmerkingen die in het voortraject zijn gemaakt, niet zijn verwerkt. Check ook even de verwijzingen naar andere paragrafen en hoofdstukken en nog even de spellingscontrole loslaten op de tekst.

Op een gegeven moment wordt in de tekst een paar keer Hoofdstuk drie genoemd

Reactie Milieu:

Hieronder de eerste uitgewerkte reactie op de aangeleverde stukken m.b.t. milieu.

Beoordeling oktober 2020

Aangeleverde stukken m.b.t. milieu:

- Concept toelichting voorontwerp bestemmingsplan Schuttevaerkade (incl. regels en verbeelding), Bureau voor Planvorm & Advies, d.d. 28 september 2020;
- Verkennend en nader bodemonderzoek Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle, Lieveense Milieu B.V., d.d. 26 maart 2020;
- Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan Schuttevaerkade in Zwolle, DGMR, d.d. 6 april 2020;

Beoordeling juni 2021

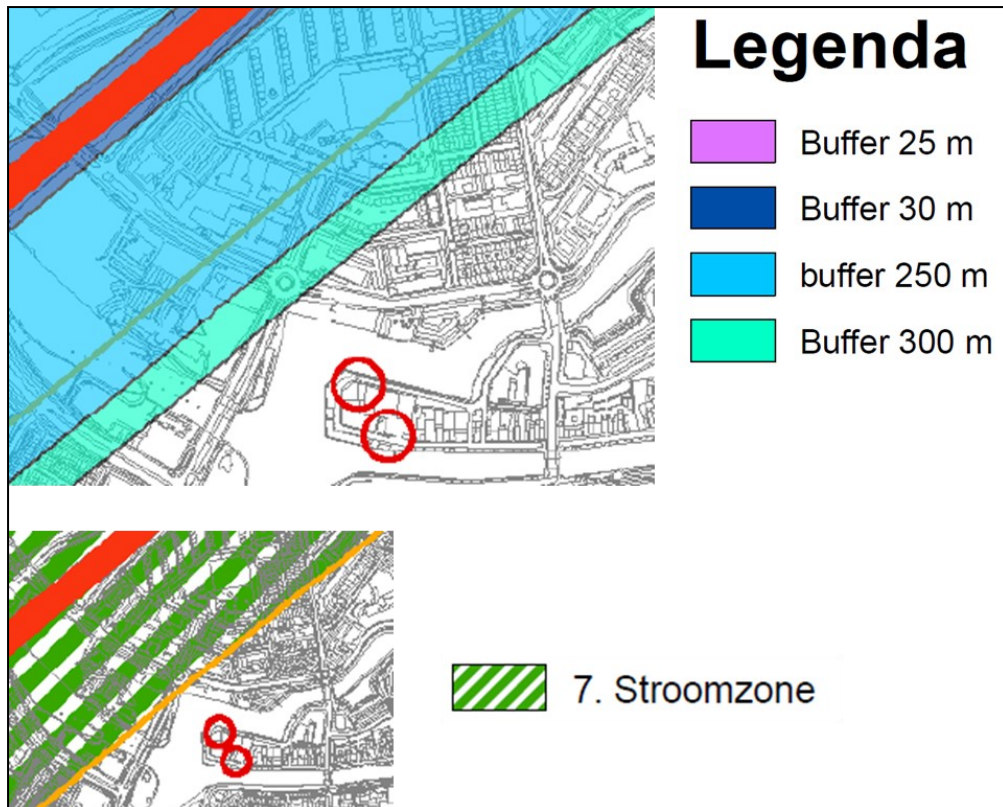
Aangeleverde stukken m.b.t. milieu:

- Concept toelichting voorontwerp bestemmingsplan Schuttevaerkade, Bureau voor Planvorm & Advies, d.d. 28 mei 2021;
- Verkennend en nader bodemonderzoek Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle, Lieveense Milieu B.V., d.d. 19 februari 2021;
- Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan Schuttevaerkade in Zwolle, DGMR, d.d. 6 april 2020;
- Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan Schuttevaerkade in Zwolle, DGMR, d.d. 11 november 2020;
- Voorzieningen gemeentelijk beleid hogere waarden, DGMR, d.d. 11 november 2020;
- Berekening stikstofdepositie, Rho, d.d. 6 november 2020;

Milieubeleid (hoofdstuk 2.4.11)

Beoordeling oktober 2020

- **Geluid:** Gezien de noodzaak om hogere waarden te verlenen graag de belangrijkste uitgangspunten hierover uit de beleidsregel opnemen.
- **Externe veiligheid:** het westelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de stroomzone, het oostelijk deel van het gebied 'Centrum stedelijk'. Zie onderstaande afbeelding. Graag beleidstekst hierop actualiseren.



- **Bodem:** de genoemde kwaliteitsklassen wijken af, onderstaand is het uitgangspunt:
 - Bovengrond
Homogeen deelgebied: Oude stadskern (voor 1900)
Ontgravingskwaliteit: Industrie
Toepassingseis: Wonen
 - Ondergrond
Homogeen deelgebied: Oude stadskern (voor 1900)
Ontgravingskwaliteit: Industrie
Toepassingseis: Wonen

Beoordeling juni 2021

De opmerking m.b.t. externe veiligheid is verwerkt. De opmerkingen m.b.t. bodem en geluid nog niet. Deze dienen nog verwerkt te worden. Ter verduidelijking bij geluid: zie hoofdstuk 5 van de beleidsregel hogere waarden wet geluidhinder van Zwolle.

Stikstof (hoofdstuk 3.6)

Beoordeling oktober 2020

PM: AERIUS berekening ontbreekt nog, over stikstof kan dus nog niets worden gezegd. Belangrijk is wel dat met de actuele AERIUS versie wordt gerekend (beschikbaar vanaf 15 oktober 2020).

Beoordeling februari 2021 (per mail)

Algemeen

- In welk kader is dit onderzoek uitgevoerd? Ten behoeven van het SOP of de bestemmingsplanwijziging?
- Ik ben niet op de hoogte van de laatste ontwikkelingen m.b.t. het stedenbouwkundig programma (aantallen woningen / BVO bedrijfsruimte), waardoor ik de uitgangspunten

hierover dit in dit stikstofrapport zijn opgenomen niet kan verifiëren. Is daar inmiddels al meer over bekend?

Exploitatiefase / Gebruiksfase

- Eerste regel onder paragraaf 2.2. loopt niet.
- Ik neem aan dat hiermee de gebruiksfase wordt bedoeld, die term wordt doorgaans gebruikt.
- De onderbouwing waarom het verkeer daar opgaat in het heersend verkeersbeeld ontbreekt en dient te worden aangevuld, denk aan snelheid, rij- en stopgedrag, verkeersintensiteit, etc.
- De modellering van de rijroute is maar één richting op, dat lijkt me wat eenzijdig. Ik neem aan dat het verkeer ook in andere richtingen ontsluit. Hiervoor een verdeling opnemen. De modellering van de rijroute lijkt mij ook wat kort, de onderbouwing daarbij ontbreekt.
- Er is alleen uitgegaan van licht verkeer. In de praktijk zal het plan ook kleine hoeveelheden middelzwaar en zwaar verkeer aantrekken, denk aan postbezorging, afvaldienst, etc. Hier rekening mee houden.
- Uitgangspunten dienen overeen te komen met SOP/plan, dit kan ik niet verifiëren op dit moment, zie ook opmerking onder algemeen.

Aanlegfase

- De wijze van fasering begrijp ik niet helemaal. Er worden 6 woontorens gerealiseerd, wat grondgebonden woningen en business units. Op dat niveau kun je faseren lijkt me, nu wordt het totaal gefaseerd over drie jaar, maar hoe verhoudt zich dat tot de unieke 'objecten'? Geadviseerd wordt om per jaar inzichtelijk jaate maken hoe sloop- en aanleg plaatsvindt, bijvoorbeeld:
 - Jaar 1 = volledige sloop en aanleg gebouw A
 - Jaar 2 = aanleg gebouw B, C, D
 - Jaar 3 = aanleg gebouw E, F en rest
- De uitgangspunten voor de inzet van mobiele werktuigen is érg globaal. Dit kan en mag mijns inziens wel nader gespecificeerd/onderbouwd worden.
- Bouwverkeer aanlegfase:
 - De onderbouwing waarom het verkeer daar opgaat in het heersend verkeersbeeld ontbreekt en dient te worden aangevuld, denk aan snelheid, rij- en stopgedrag, verkeersintensiteit, etc.
 - De modellering van de rijroute is maar één richting op, dat lijkt me wat eenzijdig. Ik neem aan dat het verkeer ook in andere richtingen ontsluit. Hiervoor een verdeling opnemen. De modellering van de rijroute lijkt mij ook wat kort, de onderbouwing daarbij ontbreekt.

Conclusie

- Op dit moment is het onderzoek dus nog niet voldoende en kan ik niet beoordelen of de conclusie reëel is.

Beoordeling juni 2021

Rapportage is nog niet aangepast op de opmerkingen van februari 2021.

Bodem (paragraaf 3.8.1)

Beoordeling oktober 2020

Er is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJsselland.

De Omgevingsdienst IJsselland stelt dat lastig is aan te geven of het ingediende bodemonderzoek voldoende van opzet en uitvoering is voor de ruimtelijke onderbouwing van de bestemmingswijziging. Het vooronderzoek is namelijk wel erg summier. Er is te weinig moeite gedaan om de exacte plaats, omvang en duur van de verdachte activiteiten in beeld te brengen. Het bij de gemeente aanwezige bodemdossier, waarin alle uitgevoerde onderzoeken en saneringen zijn te vinden, is bovendien niet geraadpleegd.

Geadviseerd wordt om aanvullend vooronderzoek uit te laten voeren (conform NEN5725) om de representativiteit van het uitgevoerde onderzoek inzichtelijk te maken.

Beoordeling juni 2021

Bodemonderzoek is aangevuld met aanvullend vooronderzoek, onderzoeksstrategie en uitkomsten zijn verder ongewijzigd. Het rapport is ter beoordeling aan de Omgevingsdienst IJsselland toegestuurd met de vraag of nu een betere uitspraak is te doen of het bodemonderzoek voldoende van opzet en uitvoering is voor deze fase. Zodra de reactie bekend is wordt deze toegestuurd.

Luchtkwaliteit (paragraaf 3.8.2)

Beoordeling oktober 2020

De onderbouwing dat sprake is van een niet in betekende mate (nibm) project is akkoord.

Geen aandacht wordt besteed aan de luchtkwaliteit ter plaatse in relatie tot een goede ruimtelijke ordening. De bestemmingsplantoelichting dient hierop aangevuld te worden.

Op basis van de NSL-monitoringstool kan eenvoudig inzicht worden verkregen in de concentraties fijnstof en stikstof ter hoogte van het plangebied waarna toetsing kan plaatsvinden aan de bijbehorende grenswaarden. Tevens kan getoetst worden of er geen overschrijding plaatsvindt van het aantal dagen waarop de luchtkwaliteit de grenswaarden overschrijdt. Op basis van deze aanvullende informatie kan aangetoond worden of ter plaatse sprake is van een goede ruimtelijke ordening / goed woon- en leefklimaat.

Beoordeling juni 2021

De aanvullende informatie over luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Luchtkwaliteit is akkoord.

Geluid (paragraaf 3.8.3)

Beoordeling oktober 2020

Over geluid is dit voorjaar een aparte memo opgesteld, waarin hetzelfde akoestisch onderzoek is beschouwd. De opmerkingen in die memo zijn grotendeels nog actueel.

In aanvulling daarop is het rapport nu beoordeeld door de Omgevingsdienst IJsselland. Uit dit advies volgen een aantal (aanvullende) opmerkingen:

- Het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente Zwolle wordt niet beschreven. Het gebied valt binnen 'centrum stedelijk gebied'
- In het rapport wordt industrielawaai niet meegenomen. De onderbouwing daarvoor is onjuist. Dat in het beoogde plan wonen naast bedrijven wordt mogelijk gemaakt betekent niet per definitie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot het naastgelegen hotel. Zie ook opmerking hiervoor onder kopje 'bedrijven en milieuzonering'. Verder wordt geen aandacht besteed aan het parkeerterrein aan de overzijde van de Schuttevaerkade.
- De autonome groei wordt berekend op 1%, voor de gemeente Zwolle ligt de autonome groei eerder op 2%.

- Voor gebouw A wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de Rijksweg overschreden. Dit betekent dat het alleen mogelijk gemaakt kan worden als er sprake is van een dove gevel, daarnaast heeft dit gebouw voor zover na is te gaan geen geluidluwe gevel. Op appartement A06.02 na, maar het is niet goed te zien waar dat dan is.
- Het is niet duidelijk af te leiden uit de bijlages welke gebouwen/woningen wel of geen geluidsluwe zijdes hebben.
- Er is geen uitdraai gegeven van alle rekenresultaten, het is daarom niet mogelijk deze te controleren

Het akoestisch onderzoek en de onderbouwing voor het aspect geluid in het bestemmingsplan is op dit moment, gezien het gestelde in de memo van dit voorjaar en het advies van de Omgevingsdienst, dus nog niet akkoord. Een nadere uitwerking en onderbouwing is noodzakelijk, o.a. in relatie tot het gemeentelijk beleid m.b.t. hogere grenswaarden.

Beoordeling juni 2021

- Gebiedsgericht beleid is niet opgenomen. Beleid wordt wel genoemd, maar niet de waarde die voor dit gebied geldt. Hier wordt dus ook niet aan getoetst.
- Autonome groei is niet aangepast, nog steeds 1% ipv 2%
- Er is een verbeelding opgenomen met de akoestische maatregelen, maar het is nog steeds niet duidelijk of een appartement waarvoor een hogere waarde wordt gevraagd een geluidluwe gevel en buitenruimte zal hebben. De in het rapport gebruikte appartementnummers komen niet terug in de verbeelding en in de verbeelding is niet aangegeven welke geluidbelasting de gevels hebben.
- Het is niet duidelijk of bij de appartementen met een dove gevel een geluidluwe gevel mogelijk is.
- Rekenresultaten ontbreken nog.
- Milieuzonering is niet aangepast, zie verder opmerkingen hierover bij de beoordeling van dit onderwerp hieronder.
- In het gesprek met de adviseur en de ontwikkelaar op 27 mei bleek dat een aantal woningen geen eigen buitenruimte zullen hebben. Dit komt niet terug in het rapport. De gemeenschappelijke buitenruimte voor deze woningen moet geluidluw zijn als dit mogelijk is ook niet openbaar toegankelijk.

Als het verkeersmodel naar aanleiding van het onderdeel stikstof wordt aangepast, moet ook gecontroleerd worden of de uitgangspunten voor geluid nog geldig zijn.

Bedrijven en milieuzonering (hoofdstuk 3.8.4)

Beoordeling oktober 2020

Uitgangspunt dat sprake is van een gemengd gebied is aannemelijk.

De onderbouwing dat in noordelijk, westelijk en zuidelijke richting voldoende afstand is tussen functies is duidelijk.

De situering van het perceel/hotel aan de oostzijde (direct grenzend aan het plangebied) dient aanvullend te worden beschreven. Gesteld wordt dat de afstand meer dan 10 meter bedraagt terwijl de percelen aangrenzend zijn. Hoe zit dit precies? Hoe verhoudt de bestemmingsplanwijziging zich tot de planologische rechten en het daadwerkelijk gebruik op dit naastgelegen perceel?

Beoordeling juni 2021

De onderbouwing met betrekking tot het naastgelegen hotel is vanuit het daadwerkelijk gebruik akkoord. Vanuit milieuzonering worden geen beperkingen binnen het plangebied of de omgeving

verwacht. Er is nog geen aandacht besteed aan de maximaal planologische mogelijkheden en eventuele aandachtspunten die daaruit volgen. Dit dient inzichtelijk te worden gemaakt.

Externe veiligheid (hoofdstuk 3.8.5)

Beoordeling oktober 2020

De onderbouwing dat de gasleiding van de Gasunie geen belemmering vormt graag verder onderbouwen (bijvoorbeeld met behulp van handboek 'buisleidingen in bestemmingsplannen').

Het plangebied ligt deels binnen de zogenaamde stroomzone. Transport van gevaarlijke stoffen over de A28 is daarbij het meest relevant. Het plangebied ligt op een afstand van minimaal circa 250 meter en maximaal circa 350 meter vanaf de A28.

Het plangebied ligt dus óók binnen het invloedsgebied voor brandbaar gas (tot 300 meter vanaf A28) en het hele plangebied ligt binnen het invloedsgebied voor toxisch gas (tot 1.500 meter vanaf A28).

In de onderbouwing is wél aandacht besteed aan de verantwoording en maatregelen voor het scenario toxisch gas. Aangegeven is dat de initiatiefnemer in alle woningen mechanisch afsluitbare ventilatie aanbrengt. Dit komt overeen met een eerder advies van de veiligheidsregio.

Er wordt echter niet verder ingegaan op het scenario brandbaar gas, wat tot 300 meter vanaf de A28 relevant is. In geval van een brandbaar gas (0 - 300 meter) moeten vooral de brandwerendheid van gebouwen en de vluchtmogelijkheden geborgd zijn. Wij leggen dit aspect nogmaals aan de Veiligheidsregio voor om hierover een advies te ontvangen, waarbij we direct ook de 'bestrijdbaarheid' van een ramp wordt voorgelegd.

In eerder advies van de veiligheidsregio is verder gesteld dat afhankelijk van welke functies in de plint zullen komen ook goede voorlichting nodig is over evacuatiemogelijkheden. Wat betreft de ventilatie moet goed worden gekeken waar die plaatsvindt. Vanwege geluid en de luchtkwaliteit is dat bij voorkeur niet vanaf de Schuttevaerkade.

Beoordeling juni 2021

De verantwoording is verder uitgewerkt t.o.v. de versie van 2020. Scenario toxische wolk is voldoende onderbouwd. Scenario brandbaar gas wordt verwezen naar een gesprek met de veiligheidsregio. De uitkomsten van dat gesprek zijn bij ons niet bekend, graag delen. We zullen dan het plan nog voor advies moeten indienen bij de veiligheidsregio en brandweer.

Ter aanvulling hierop de reactie van de Veiligheidsregio IJsselland (Ellen Killian)

De conclusie in de toelichting op het gebied van externe veiligheid klopt: het plan is inderdaad uitvoerbaar. De onderliggende tekst en onderbouwing wel aanpassen, waarbij rekening wordt gehouden met het volgende:

Het toxisch scenario is niet fout maar komt niet bij de veiligheidsregio vandaan. Het stukje tekst over dat er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel zit, hoeft niet in de toelichting te worden opgenomen (deze tekst staat ook verderop bij zelfredzaamheid irt toxisch scenario). Het scenario hangt van zoveel factoren af. Er zijn bijvoorbeeld stoffen waarbij je na 1 keer goed in ademen al heel dichtbij zit van nooit meer inademen.

Het scenario brandbaar gas is niet bekend bij de Veiligheidsregio. Met wie van de veiligheidsregio is hierover gesproken? Hier gaat het over signaleringssystemen. Wordt hier mee bedoeld een brandmeldinstallatie of detectie van gas in de parkeerkelder? Zo ja dit wordt niet gevraagd vanuit externe veiligheid. Dat komt waarschijnlijk van de bouwkant.

De tekst bij zelfredzaamheid aanpassen. Risicocommunicatie is vooraf door de gemeente (bijvoorbeeld een folder met info bij het betrekken van de woning). Crisiscommunicatie is tijdens een incident door de hulpdiensten bijvoorbeeld door een NL Alert. Dat wordt hier wat door elkaar gehaald. Verder zijn de woningen niet speciaal bedoeld voor verminderd zelfredzamen. Er komt geen begeleid wonen oid of speciale levensloopbestendige woningen. Wel kunnen er bewoners zijn die niet zelfredzaam zijn (kinderen, ouderen, mensen in een rolstoel enz.).

Bij bestrijdbaarheid wordt ingegaan op brandkranen. Dat is wel goed voor de bestrijdbaarheid maar dat is bestrijdbaarheid van een brand in of bij de woningen zelf. Dat staat los van externe veiligheid. Daar gaat bestrijdbaarheid over incidenten op, in dit geval, de A28. Maar met dit plan kunnen geen voorzieningen eisen op of bij de A28 worden voorgeschreven om op de A28 een incident te bestrijden. Daarnaast werkt de Veiligheidsregio steeds minder met brandkranen en steeds meer met tankwagens water die de brandweer zelf meeneemt. Dus de vraag is of die brandkranen nog steeds nodig zijn.

Zijn hier nog vragen over, dan graag contact opnemen met Ellen Killian van de Veiligheidsregio. Ellen vraagt nog na of er vanuit de bouwkant een vooroverleg is geweest en wat in dat overleg is besproken. Zit daar iets relevants tussen, dan wordt dat nog doorgegeven.

MER-beoordeling (paragraaf 3.8.5)

Beoordeling oktober 2020

PM: Aanmeldnotitie is nog niet beschikbaar om te beoordelen.

Beoordeling juni 2021

PM: Aanmeldnotitie is nog niet beschikbaar om te beoordelen.

Overig

Beoordeling oktober 2020

Thema's waaraan geen aandacht wordt besteed, maar mogelijk wel relevant

- Kabels, leidingen, straalpaden
- Windhinder
- Bezinning/Schaduwwerking
- Er is als bijlage een asbestinventarisatie van het gebouw toegevoegd, maar hier wordt niets mee gedaan in de toelichting. Wat is het doel hiervan?

Beoordeling juni 2021

- Kabels en leidingen is tekst voor toegevoegd, er zijn geen planologisch relevante leidingen in het plangebied;
- Windhinder volgt nog een onderzoek voor. Deze moet dan nog beoordeeld worden.
- Bezinning onderzoek is uitgevoerd. Deze zal nog beoordeeld moeten worden.
- Asbestonderzoek is weggehaald, prima lijkt me.

Toelichting

- **1.1. aanleiding**

In WoonInzicht staat dit project met 110 woningen:

- 20 goedkope koop
- 10 middeldure (1) koop
- 30 middeldure (2) koop
- 50 dure koop

Hier staat maximaal 108 woningen. Dus juiste aantallen moeten nog opgenomen worden in WoonInzicht.

- **Bladzijde 9 afwijken van het Parapluplan**

Aangeven waar dit in de toelichting onderbouwd wordt

- **Bladzijde 12 staat peildatum 1 januari 2017 genoemd**

In de eerdere reactie op het concept VO bestemmingsplan is aangegeven:

"De onderbouwing van de behoefte op pagina 10 is met peildatum 1-1-2017 nogal gedateerd. De behoefte is evident aanwezig, maar een onderbouwing met een actuele peildatum van bijv. 1-1-2020 is nodig. Daar kunnen we mee helpen."

In deze versie is nog steeds de peildatum van 1-1-2017 genoemd. Graag contact opnemen met Irene From 038 498 2067 / I.From@zwolle.nl

- **Bladzijde 13**

2.1.4 verdeling in het plan....

Finetuning naar het programma van maximaal 108 woningen moet dus nog gebeuren.

2.3. bij gemeentelijk beleid, tekst Ontwikkelingsstrategie Wonen 2019-2024 opnemen

- **Bladzijde 22 onderaan**

Commerciële functies nu ook op de 1^e verdieping. Om hoeveel m² gaat het totaal

- **Omgevingsvisie**

Terinzage ligging van het ontwerp heeft vorig jaar plaatsgevonden. Na de zomervakantie zal de raad de visie vaststellen en zal wellicht de tekst in deze toelichting aangepast moeten worden.

- **Bladzijde 50 3.2.5**

onder kopje nadere toelichting op woningbouwprogramma staat 'op de verbeelding van het bestemmingsplan is per bouwblok aangegeven hoeveel woningen gerealiseerd mogen worden' Opmerking: Op de verbeelding staat alleen een totaal maximaal aantal woningen, niet gespecificeerd per bouwblok. In de eerder gegeven reactie wordt juist geadviseerd om niet het maximaal aantal

wooneenheden per bouwblok strikt vast te leggen, maar het totaal weer te geven, zodat er iets meer flexibiliteit in de uitwerking van het plan is.

Dit advies lijkt in de verbeelding te zijn opgevolgd, maar is in de tekst nog niet meegenomen.

- **Bladzijde 50 3.2.5 overzicht programmatische verdeling**

Op pagina 12 staat een andere verdeling. Op deze (p. 49) ontbreken 10 appartementen in de middelduur 1 categorie.

Daaronder is aangegeven 'appartement en grondgebonden woningen

Er wordt gesproken over appartementen en grondgebonden woningen. In de programmatische verdeling zie ik alleen appartementen staan, ik ben benieuwd naar het (circa) aantal grondgebonden woningen.

Verderop staat 'een klein deel' Hoeveel is een klein deel?

- Pag. 40: 'Klimaatadaptatie' zou een apart hoofdstuk moeten hebben; is nu weggezet onder 'Milieubeleid'
- Pag. 40: onder 'Klimaatadaptatie' refereren aan de Zwolse Adaptatiestrategie [Zwolse Adaptatiestrategie | Gemeente Zwolle](#) Correctie op pag. 42 onder 'Duurzaamheids- en Energietransitie' staan twee alinea's over de ZAS! Helaas op de verkeerde plek.
- Pag. 56: par 3.7 Water is niet in overeenstemming met Bijlage 8. notitie waterhuishouding en riolering.
- Pag. 56: 'is sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater en opzichte van de huidige situatie' De toename blijkt van 1,5 m3/uur te gaan naar 2,6 m3/uur (+ 73 %). Dat is meer dan 'beperkt'.
- Pag. 57: er is geschreven: "Het plan leidt niet tot meer verhard oppervlak. Daardoor kan gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen ten behoeve van de afvoer van hemelwater". Dat er niet meer verhard oppervlak is, is niet relevant; de nieuwe ontwikkeling moet 60 mm hemelwater bergen. Zie ugp. in bijlage van deze e-mail.
- Pag. 58: de aanduiding op de kaart klopt niet.
- Pag. 59: er is geen sprake van een gescheiden stelsel maar een gemengd (zie notitie waterhuishouding en riolering); hemelwater lozen op openbaar terrein mag pas na berging van 60 mm op eigen terrein.

Parkeren

Aangeleverde teksten door collega's zijn hieronder weergegeven

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

De aangeleverde parkeerberekening is akkoord MITS;

- De voorwaarde wordt opgenomen dat voor het plan geen aanvullende parkeervergunningen in de omgeving worden verstrekt.
- Het huidige aantal parkeerplaatsen in het plan is gebaseerd op diverse aannames als een lager autobezit (de woningen zijn kleiner, dus weinig gezinnen verwacht, laat staan kinderen), de beschikbaarheid van deelauto's en de nabijheid van openbaar vervoer. Op zich terechte aannames, maar om op basis hiervan een lagere parkeernorm te kunnen toekennen is het wel van belang dat op een later moment de parkeerdruk niet alsnog op de buurt wordt afgewenteld, mocht de praktijk weerbarstiger blijken dan de theorie.

Er zullen dus harde garanties gegeven moeten worden over bijvoorbeeld de inzet van deelauto's en hoe dit in bv een VVE geregeld gaat worden. Dit moet juridisch vastgelegd worden en

gecommuniceerd door ontwikkelaar (evt. rechtsopvolger) /koper/huurder. Daarbij dienen ook de volgende vragen meegenomen worden

Hoe worden de parkeerplaatsen verdeelt onder de nieuwe bewoners?

Maakt een parkeerplaats een onderdeel uit van een appartement met andere woorden worden ze automatisch mee verkocht en heb je een gereserveerde plek?

Worden de parkeerplaatsen los verkocht en krijgen de nieuwe bewoners de keuze om er een af te nemen of niet? Zo ja dan zie je veel uitwijk gedrag in de buurt (waar de parkeerdruk al hoog is). Dit zal niet worden toegestaan.

Maw: er dient een uitgebreidere onderbouwing en hardere garanties te komen mbt parkeren.

het rapport van Goudappel Coffeng voldoet op een aantal punten niet aan onze regeling parkeernormen. Als het tot een aanvraag om een omgevingsvergunning komt dan kunnen we niet op basis van dit rapport akkoord geven. Om een paar punten te noemen: Voor de commerciële plint wordt het parkeren niet opgelost, er wordt gerekend met aanwezigheidspercentages voor de woningen, terwijl dat alleen kan als er meerdere functies zijn in het gebouw en er van dubbel gebruik sprake is (dat is niet aan de orde als er alleen voor wonen wordt geregend, want dat is maar 1 functie), en er wordt getornd aan de kencijfers, terwijl dat niet kan. Het bezoekersparkeren wordt helemaal achterwege gelaten, terwijl dat op basis van onze regeling helemaal niet kan. De parkeerdruk mag niet hoger worden dan 80% in de openbare ruimte als gevolg van het bezoekersparkeren. Dat moet worden aangetoond. Bovendien moet met stedenbouwkundige argumenten worden aangetoond dat parkeren op eigen terrein voor het geheel, op overwegende bezwaren stuit.

Parkeren de commerciële plint.

Niet duidelijk is hoe groot het BVO van de commerciële plint gaat worden. Waar parkeren de gebruikers en bezoekers? In de buurt kan maximaal 2 uur achtereen betaald geparkeerd worden. Voor werknemers/gebruikers is dat niet ideaal.

Bij uitgaan van geen parkeerbehoefte voor de commerciële ruimten kan alleen wanneer de commerciële ruimten niet in gebruik worden genomen en dus leeg staan

Parkeren wonen

Tenzij er sprake is van gereserveerde parkeerplaatsen wordt voor wonen gerekend met dubbelgebruik voor gebruikers en bezoekers. Voorwaarde hiervoor is dan wel dat de parkeerbehoefte voor de bezoekers wel gerealiseerd wordt en niet zoals in dit plan wordt weggeschreven.

Als men gebruik wil maken van alternatief 5 bij stap 4 van het protocol parkeernormen onderbouwing geven hoe binnen het plan omgegaan wordt met de beschikbare parkeerplaatsen wanneer er 104 auto's gebruik willen maken van de parkeervoorziening op deze locatie. Bijvoorbeeld wordt gebruik gemaakt van een eigen "vergunningstelsel" werken om gedoe in het complex te voorkomen? Aan wie wordt er dan geen plaats aangewezen?

• **Infiltratie:**

Op welke wijze wordt voldaan aan de infiltratie eisen voor de opvang van het regenwater. Welke maatregelen worden getroffen. Volgens de huidige berekening, wanneer de commerciële plint reëel wordt meegerekend, voldoet het niet.

In het huidige rapport is niet aangegeven wat het BVO van de commerciële plint wordt.

Hoe groter de parkeerkelder wordt hoe groter de infiltratievoorziening ook weer moet worden.

• Hoofdstuk 4

Voor wat betreft het overstromingsrisico tekst in Hoofdstuk 4 opnemen

Voorbeeld de toelichting die is opgenomen tbv de regels *bp Weezenlanden Noord*

Kwetsbaarheid voor overstroming

Om wateroverlast en schade in gebouwen te voorkomen, is in artikel 10.1 van de regels opgenomen dat de bovenkant van de begane grond vloer en de vitale infrastructuur van gebouwen minimaal 0.10 meter boven peil te liggen. Technische/elektrische installaties, met uitzondering van waterdichte invoerleidingen van onder andere kabels en leidingen, van gebouwen dienen minimaal 0.20 meter boven peil te worden gerealiseerd. Hieraan hoeft niet te worden voldaan, indien wordt aangetoond dat de vitale infrastructuur en de technische/elektrische installaties worden aangelegd op een zodanige wijze, dat in geval van wateroverlast de bedrijfszekerheid hiervan niet in gevaar komt.

Ook aan lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, ventilatieschachten) zijn in de regels, om wateroverlast te voorkomen, (bv. toepassing van waterdichte materialen of drempels) eisen opgenomen.

De hoogte van het vloerpeil (in meters t.o.v. NAP) wordt opgenomen in het op te stellen waterhuishoudkundigplan (WHKP). Hiervoor wordt door de ontwikkelaar een hoogteplan voor het gehele plangebied met daarop de hoogteligging van het maaiveld (in meters t.o.v. NAP), de hoogteligging van de aangrenzende gronden en objecten (in meters t.o.v. NAP) en de vloerpeilen van de te ontwikkelen gebouwen (in meters t.o.v. NAP) aangeleverd. Dit maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan dat de goedkeuring behoeft van de gemeente op basis van eisenverificatie met bijhorend monitorings- en toetsingsplan. Aangezien het hoogteplan ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet kan worden afgerond, is er voor gekozen hiervoor een bepaling op te nemen in de anterieure overeenkomst

Bijlage 2. Groenplan:

- Pag. 8. Waterbergen; er mag geen regenwater op het riool geloosd worden; ook niet vertraagd; 60 mm bergen op eigen terrein en overtollige op straat.
- Pag. 9: ook het wortelstelsel in het dwarsprofiel tekenen.
- Pag. 13: goed dat de bomen ruimte krijgen en daarmee verkoeling (schaduw en verdamping) kunnen geven. Ook hier de beworteling in de grond in het dwarsprofiel tekenen. Hoe is de watervoorziening bij langdurige droogte?
- Pag. 17/18: Er worden toch wel veel bomen gekapt langs de Schuttevaerkade. Mogen de nieuwe bomen geplant worden nabij de waterkering in de zone 'Waterstaatwerk'?

Bijlage 8. Notitie waterhuishouding en riolering

- Algemeen: dit is geen waterhuishoudkundigplan en een rioleringsplan maar een memo met uitgangspunten.
- Pag. 13: Er moet een berging van 60 mm gerealiseerd worden. Dit is vastgelegd in nota van ugp; zie bijlage
- Pag. 14: de eis is 60 mm berging (zie ugp/bijlage); nu wordt gerekend met 20 mm + 60 mm = 80 mm.
- Pag. 15: De vuilbelasting gaat van 1,5 m3/sec naar 2,6 m3/uur. Is dit acceptabel?
- Pag. 16: Hemelwateropvang voor berekening is geen optie, maar moet een gewoon onderdeel van het plan zijn en onderbouwen met volumeberekening.
- Pag. 16: Ik mis groene wanden en daken. Hoe werkt de wind?
- Pag. 16: Klimaatadaptatie gaat over 'gevolgbeperking van overstroming' en niet over de overstroming zelf. Door op hoogte te bouwen en voorzieningen op niveau aan te leggen blijft het gebouw functioneren.
- Pag. 17: Waterhuishoudkundig plan: dat wil ik nu al zien en niet pas na de ro-procedure; waar blijkt dat de doelen ook gerealiseerd kunnen (en gaan) worden?

Regels:

- De bouwpeilen (2,85 + NAP) in de regels opnemen.
- De waterberging (60 mm) in de regels opnemen.

In het bp Kraanbolwerk is een regeling opgenomen ter voorkoming van wateroverlast in de woningen . Zie artikel 4.2.1 [Kraanbolwerk: Artikel 4 Woongebied \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Verder kan voor de regels de regels van het concept bp weezenlanden Noord worden gebruikt. Die zien er als volgt uit

10.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bovenkant van de begane grond vloer en de vitale infrastructuur van gebouwen dienen minimaal 0.10 meter boven peil te worden gerealiseerd;
- b. de technische/elektrische installaties, met uitzondering van waterdichte invoerleidingen van onder andere kabels en leidingen, van gebouwen dienen minimaal 0.20 meter boven peil te worden gerealiseerd;
- c. in afwijking van het gestelde in artikel 1.54 'peil' dient het peil in artikel 10.1 onder a en b, minimaal de hieronder genoemde hoogten te bedragen:
 1. ter plaatse van de aanduiding ' bouwpeil -1 ' +meter N.A.P.
 2. ter plaatse van de aanduiding bouwpeil -2 + ... meter N.A.P
 3. ter plaatse van de aanduiding bouwpeil -3 + ...meter N.A.P
 4. ter plaatse van de aanduiding bouwpeil- 4 + ...meter N.A.P
 5. ter plaatse van de aanduiding bouwpeil -5 + ...meter N.A.P
 6. ter plaatse van de aanduiding bouwpeil -6. + ...meter N.A.P
- d. het bepaalde in artikel 10.1 onder a, b en c is niet van toepassing op gebouwen ten behoeve van parkeergarages;
- e. aan het gestelde in artikel 10.1 onder a, b en c hoeft niet te worden voldaan, indien wordt aangetoond dat de vitale infrastructuur en de technische/elektrische installaties worden aangelegd op een zodanige wijze, dat in geval van wateroverlast de bedrijfszekerheid hiervan niet in gevaar komt.

10.2 Afwijken van de bouwregels

10.2.1 Bevoegdheid

Bij een Omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [10.1](#) onder c om toe te staan dat het peil wordt verlaagd met niet meer dan 0,10 meter.

10.2.2 Voorwaarden

De in artikel 10.2.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan:

- a. mits uit het waterhuishoudkundige plan blijkt dat de kwetsbaarheid voor wateroverlast niet onevenredig toeneemt;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het stedenbouwkundig beeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeergelegenheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de milieusituatie;

7. de groenstructuur;
8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.