

TOELICHTING VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

 SCHUTTEVAERKADE, ZWOLLE

COLOFON

TOELICHTING VOORONTWERP

BESTEMMINGSPLAN  HUTTEVAERKADE

Opdrachtgever
Opdrachtnemer

Slokker Vastgoed
Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door

T. Melenhorst en J. Wierda

Datum

14 september 2021

IMRO

NL.IMRO.0193.BP20019.0002-VO 



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplan	6
2. Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	9
2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	9
2.1.4 Conclusie Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid	13
2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur	13
2.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	15
2.2.3 Omgevingsverordening	22
2.3 Gemeentelijk beleid	22
2.3.1 Structuurplan 2020	22
2.3.2 Omgevingsvisie (2021)	24
2.3.3 Stedenbouwkundig Ontwikkelpun	29
2.3.4 Gemeentelijke Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' 2017-2027	29
2.3.5 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024	31
2.3.6 Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020	32
2.3.7 Welstandsnota 2017	34
2.3.8 Hoogbouwvisie Structuurvisie	36
2.3.9 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	38
2.3.10 Verkeersbeleid	39
2.3.11 Groenbeleid	39
2.3.12 Waterbeleid	40
2.3.13 Milieubeleid	42
2.3.14 Klimaatadaptatie	46
2.3.15 Horecabeleid	48
3. Beschrijving van het initiatief	49
3.1 Achtergrond	49
3.2 Het plan	49



3.2.1 Historie van de locatie	49
3.2.2 Stedenbouwkundige visie	51
3.2.3 Architectonische visie	52
3.2.4 Vertaling in het plan	52
3.2.5 Toelichting op het programma.....	55
3.3 Archeologie.....	56
3.3.1 Huidige situatie	56
3.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan.....	56
3.4 Cultuurhistorie	56
3.4.1 Huidige situatie	56
3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan.....	58
3.5 Verkeer	58
3.5.1 Huidige situatie	58
3.5.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan.....	58
3.6 Natuur.....	62
3.6.1 Huidige situatie	62
3.6.2 Uitgangspunten bestemmingsplan.....	63
3.7 Water.....	64
3.7.1 Huidige situatie	64
3.7.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan.....	68
3.8 Milieu.....	68
3.8.1 Bodem.....	68
3.8.2 Luchtkwaliteit.....	69
3.8.3 Geluid.....	71
3.8.4 Bedrijven en milieuzonering	73
3.8.5 Externe veiligheid	74
3.8.6 MER-beoordeling.....	77
3.9 Duurzaamheid.....	78
3.9.1 Duurzaamheid	78
3.9.2 KEC.....	78
3.10 Windhinder	80
3.11 Kabels en leidingen.....	81
4. Toelichting op de regels	83
4.1 Inleiding	83
4.2 Opzet regels	83



4.2.1 Inleidende regels	83
4.2.2 Bestemmingsregels	83
4.2.3 Algemene regels.....	84
4.2.4 Overgangs- en slotregels.....	84
4.3 Nadere toelichting op de regels.....	84
5. Economische uitvoerbaarheid	86
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	87
6.1 Algemeen.....	87
6.2 Vooroverleg	87
6.3 Inspraak	87
Bijlagen	88
Bijlage 1. Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan.....	88
Bijlage 2. Groenplan	88
Bijlage 3. Bezonningsstudie	88
Bijlage 4. Parkeeronderzoek.....	88
Bijlage 5. Memo stikstofdepositie	88
Bijlage 6. QuickScan natuurtoets Schuttevaerkade 80, Zwolle	88
Bijlage 7. Uitgangspuntennotie waterschap.....	88
Bijlage 8. Notitie waterhuishouding en riolering.....	88
Bijlage 9. Verkennend en nader bodemonderzoek Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle	88
Bijlage 10. Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan Schuttevaerkade	88
Bijlage 11. Akoestische maatregelen gebouw	88
Bijlage 12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	88
Bijlage 13. Windhinder	88



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Slokker Vastgoed BV is voornemens om de locatie aan de Schuttevaerkade 80-88 in Zwolle, waar momenteel een kantoorgebouw is gevestigd, te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van maximaal 110 woningen  appartementen in verschillende segmenten voor verschillende doelgroepen. Daarnaast voorziet het plan in een beperkte commerciële ruimte (circa 395 m²)  en worden er fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. Op het dak van de parkeergarage wordt een openbaar toegankelijke daktuin aangelegd.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende ~~kantoorbestemming als hoofdbestemming vervallen en wordt de huidige bestemming gewijzigd~~  een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in. In dit bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de ~~kantoren~~  enleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is een Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan, dat als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen, is op 25 mei 2021 door de gemeenteraad van Zwolle vastgesteld. In het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan aangetoond dat de voorgenomen plannen voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De juridische vertaling van de plannen is geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de gronden aan de Schuttevaerkade 80-88 in Zwolle. De locatie ligt ten noorden van de historische binnenstad van Zwolle, net buiten de gracht. Op de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Ligging plangebied. Bron: vastgesteld Stedenbouwkundig Ontwikkelpun

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Schuttevaerkade. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Govert Flinkstraat en aan de noordzijde aan de Van Miereveltstraat. De oostzijde van het plangebied grenst aan gronden die in gebruik zijn door het Campanile Hotel en een woonwagenkamp.

1.3 Geldende bestemmingsplan

De voorziene woonbebouwing is in strijd met het vigerend planologisch regime ter plaatse. Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, gelden voor de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Diezerpoort' (2013)
- Zwolle, parapluplan parkeren (2017)
- Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte (2020)



Bestemmingsplan Diezerpoort

Binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort' heeft plangebied de enkelbestemming 'Gemengd 1', (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' en (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'.

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:



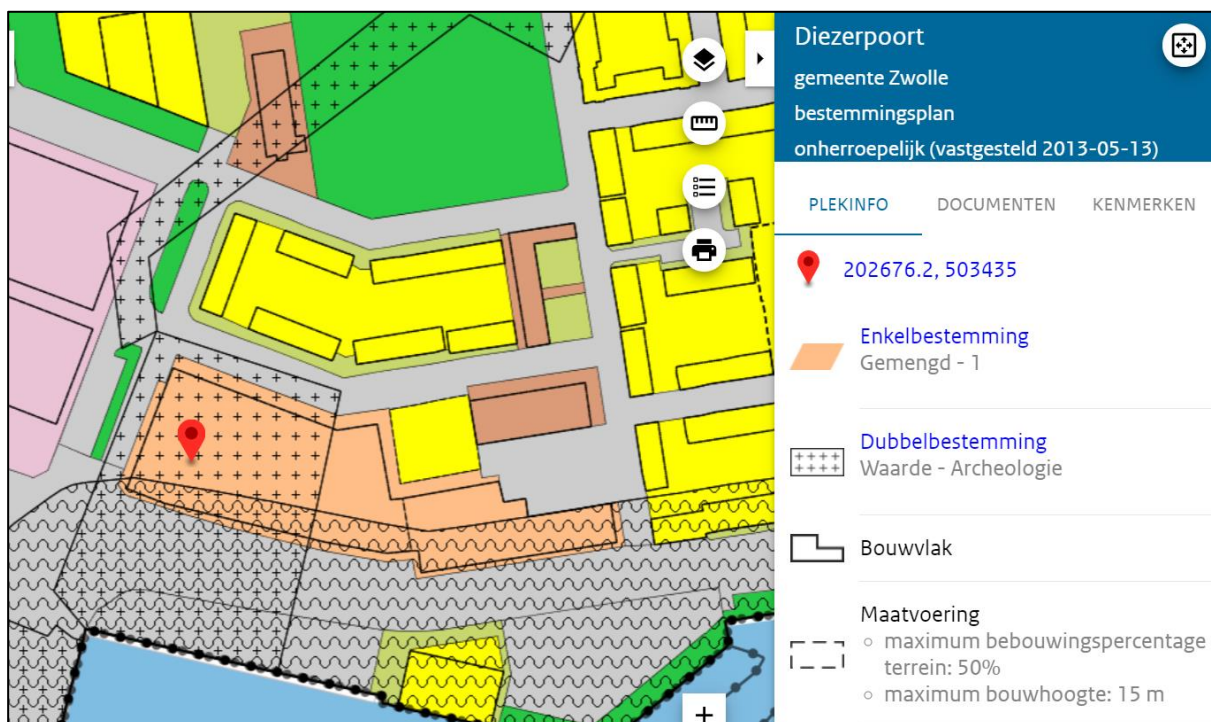
1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

De voor 'Waarde – archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen langs de Schuttevaerhaven, de Achtergracht, de Stadsgracht en de Nieuwe Vecht.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is tevens een maximaal bebouwingspercentage aangegeven (50%) en een maximale bouwhoogte (15 meter).

Op de volgende pagina is een uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Diezerpoort. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan parkeren'

Het 'Parapluplan parkeren' voorziet in een regeling om bij (gewijzigde) plannen, te voldoen aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle. Het 'Parapluplan parkeren' vormt een toetsingskader bij ruimtelijke plannen. In hoofdstuk 3 is onderbouwd op welke wijze voorliggend plan voldoet aan het geldende parkeerbeleid.



Bestemmingsplan 'Zwolle, zelfstandige woonruimte'

Het parapluplan 'Zelfstandige woonruimte' voorziet in regelgeving met als doel om overlast als gevolg van het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken en de kwaliteit van de woningen en hun omgeving veilig te stellen. In de regeling zijn randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van woningen opgenomen waar ook voorliggend plan aan voldoet.

Op onderdelen wijkt het bestemmingsplan af van het geldende planologische regime. De voorziene woningen zijn binnen het bestemmingsplan niet toegestaan, de omvang van een aantal woningen wijkt af van de minimale omvang uit het 'Parapluplan woning  splitsing',  het plan wijkt af van de geldende bouwhoogte en ook wordt een deel van de bebouwing buiten het huidige bouwblok gerealiseerd. In hoofdstuk 3 van deze toelichting, en eerder in het vastgestelde Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan, wordt nader onderbouwd dat deze afwijkingen niet leiden tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat.





2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.



Dit betekent dat er voor wat betreft het bouwplan 'Schuttevaerkade', dat voorziet in de realisatie van maximaal 110 wooneenheden, wel sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

De voorziene commerciële functies binnen het plangebied komen overeen met de mogelijke functies binnen het huidige bestemmingsplan. Omdat het aantal vierkante meters commerciële functies afneemt ten opzichte van de huidige bestemming, is een laddertoets op dit onderwerp niet noodzakelijk.

Relatie met initiatief

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied van Zwolle ligt, waarbij bestaande stedelijke functies worden verwijderd ten behoeve van de voorziene woningbouw.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

De provincie Overijssel heeft eind 2014 een regionale woonvisie West Overijssel vastgesteld. Ter uitvoering hiervan is in 2015 het Regionale Woonprogrammering (RWP West-Overijssel, 7 december 2015) opgesteld. Het doel hiervan is om tot een betere balans van vraag en aanbod op de woningmarkt te komen, kwantitatief en kwalitatief, waarbij iedere gemeente bouwt voor de lokale behoefte. In dit document - RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) - zijn afspraken gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 de samenwerkingsovereenkomst getekend. Het RWP West-Overijssel wordt tweejaarlijks geactualiseerd, zo ook in het voorjaar van 2021. Daarbij zijn tussen de gemeenten in West-Overijssel en de provincie ambities uitgesproken over de woningmarkt in (West) Overijssel. Daarbij is onder andere gesproken over het toevoegen van 60.000 woningen in geheel Overijssel, het versnellen van de woningproductie, het voorsorteren op een veranderende woningvraag en het vergroten van de toegankelijkheid van de woningmarkt en doorstroming. Voor Zwolle wordt gesproken over een totale plancapaciteit van 12.700 woningen tot 2030. De gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningprogramma. Daar heeft de gemeente Zwolle invulling aan gegeven.



Voor Zwolle is de woningbehoefte in de periode 2017-2027 circa 5.500 - 6.000 woningen en 4.000 na 2027¹. Deze raming is in de Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen' overgenomen. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar de gemeente constateert ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie.

In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen. De niet goed functionerende markt vertaalt zich vooral in een veel grotere vraag naar (stedelijke)woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van nieuw aanbod. In de Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 is daarom rekening gehouden met een groei van 1.000 woningen per jaar.

Een uitdaging voor Zwolle is dat de huidige woningvraag grotendeels binnenstedelijk moet worden opgelost, maar het huidige aanbod aan (centrum)stedelijke woonmilieus beperkt is. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en (centrum)stedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. In de binnenstad en de schil van Zwolle wordt sterk ingezet op de woonfunctie om de stad levendig te houden. Een centrumstedelijk woonmilieu sluit aan bij de behoefte van diverse doelgroepen.

Tot 2019 gold voor de gemeente Zwolle het Regionaal Woonprogramma (RWP) West Overijssel 2017 als kader voor de kwantitatieve behoefte en de regionale afstemming van woningbouwplannen. Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. In de Woonagenda West Overijssel is het volgende opgenomen ten aanzien van de woonbehoefte:

'Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen. Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten.'

¹ Woonvisie 'Ruimte voor Wonen', 2017-2027



	Netto harde plancapaciteit tot 2030 ³	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 ⁴	Totale plan-capaciteit tot 2030 ⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Motivering locatiekeuze

Het plangebied was voornamelijk in gebruik als kantoorgebouw en **ten behoeve van** een kliniek. Ten gevolge van de economische marktomstandigheden is de vraag naar kantoorlocaties de afgelopen jaren teruggelopen. De kans op leegstand van een gebouw van de omvang zoals die in het plangebied staat is zowel ruimtelijk als economisch niet wenselijk. Leegstand kan afbreuk doen aan de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse. Daarom is, in samenwerking met de gemeente Zwolle, met in achtneming van kantoor- en woningmarktontwikkelingen, gezocht naar een passende invulling van het gebied. Die is gevonden in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw in de vorm van wonen en ondergeschikte commerciële functies. Dit sluit aan op de gemeentelijke Woonvisie, waarin transformatie van bestaand vastgoed naar een woonfunctie een beleidsuitgangspunt is.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van maximaal 110 woningen waarvan het merendeel zal bestaan uit appartementen. Vier woningen zijn grondgebonden. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen zullen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het goedkope, middeldure en dure segment.

De verdeling in het plan is als volgt:

- ca. 20 appartementen goedkope koop (ca. 20%)



- ca. 10 appartementen middelduur 1 koop (ca. 10%)
- ca. 30 appartementen middelduur 2 koop (ca. 25%)
- ca. 50 appartementen /  ningen dure koop (ca. 45%)

2.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderliggend plan sluit aan op de hiervoor genoemde ambities uit de gemeentelijke Woonvisie en de Regionale Woon Programmering. Hiermee is de behoefte aangetoond en draagt het plan met maximaal 110 **woningen en appartementen** bij aan de groeiambitie van Zwolle.

Daarnaast wordt duurzaam met de ruimte omgegaan door op basis van sloop en vervangende nieuwbouw van bestaand vastgoed, een inbreidingslocatie te transformeren naar woningen en in beperkte mate commerciële functies. De woningen bieden mede door de variatie in omvang, in woningtypologie en de ligging nabij het centrum, woonruimte voor diverse doelgroepen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Duurzaamheid

De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief ligt aan de rand van de binnenstad van Zwolle. Het overstromingsgevaar is hier klein. Aan de Schuttevaerkade ligt een niet- primaire waterkering. Over de ligging ten opzichte van deze kering heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. De uitkomsten van dit overleg zijn meegenomen in het water advies, waarover meer in paragraaf 3.7.

Om het plangebied tot een prettige leefomgeving te maken, wordt extra groen toegevoegd op het binnenterrein. Ook is sprake van een herplantplicht voor gekapte bomen. Dit zorgt op kleine schaal voor biodiversiteit, **maar hierdoor** wordt hittestress tegen gegaan. Daarnaast wordt hemelwater duurzaam opgevangen en verwerkt, ook bij extreem weer.



2. Een duurzame energiehuishouding

We ambiëren in Overijssel een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. We zetten in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich relatief oude bebouwing. Deze bebouwing is niet gerealiseerd op basis van huidige duurzaamheidsvereisten. Sloop en vervangende nieuwbouw is op zich al een vorm van duurzaamheid: een bestaande locatie wordt hergebruikt. De manier waarop dit gebeurt is eveneens duurzaam. Er wordt bij de bouw gebruik gemaakt van duurzame materialen. Ook wordt energie beter benut door gebruik te maken van bodemwarmte. Op een deel van de bebouwing worden mogelijk zonnepanelen geplaatst en de woningen en commerciële ruimten wordt gasloos.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

Toets aan initiatief

Waar mogelijk wordt bij de transformatie van het pand gebruik gemaakt van bestaande grondstoffen.

4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief sluit daar op aan. Een bestaand pand wordt gesloopt en de locatie wordt getransformeerd ten behoeve van een toekomstbestendige, duurzame woonfunctie met kleinschalige commerciële functies. De uitwerking van de plannen  duurzaam van aard, zoals hiervoor beschreven.

Onderdeel van de plannen is een ondergrondse parkeergarage. Ook worden in een deel van de plint van de voorziene bebouwing commerciële functies gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik, zowel onder- als bovengronds.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners



- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. De locatie kent een gemengde bestemming die voornamelijk als kantoorruimte werd benut. De vraag naar kantoorruimte neemt af, waardoor naar een passende nieuwe functie is gezocht. Deze is gevonden in woningen. Zoals reeds onderbouwd in paragraaf 4.2, wordt hiermee invulling gegeven aan een marktbehoefte.

De wijze waarop de locatie een nieuwe invulling krijgt is ruimtelijk en functioneel afgestemd op de omgeving. De bereikbaarheid is goed, de buitenruimte wordt duurzaam ingericht en de architectonische uitstraling en bouwvolumes sluiten aan op de omgeving.

De toekomstwaarde van de voormalige bebouwing was beperkt. Die van de nieuwe bebouwing is groot.

Sociale kwaliteit

Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in een woonfunctie en kleinschalige commerciële functies binnen bestaand stedelijk gebied. Door deze passende functies wordt voorkomen dat een bestaand pand leeg komt te staan en de leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden aangetast. Zoals ook bij de rode draden 'duurzaamheid' en 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven draagt het initiatief op verschillende schaalniveaus bij aan de opwaardering van de leefomgeving. Niet alleen doordat er een mix van woningen voor diverse doelgroepen en kleinschalige commerciële functies worden gerealiseerd, maar ook door dit te doen op basis van (architectonische) afstemming op de omgeving.

Conclusie

Onderliggend initiatief sluit aan op de ambities in de Omgevingsvisie. Een locatie met een gebruik waar geen behoefte aan is wordt getransformeerd naar een toekomstbestendige en duurzame bestemming op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.

2.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.



Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

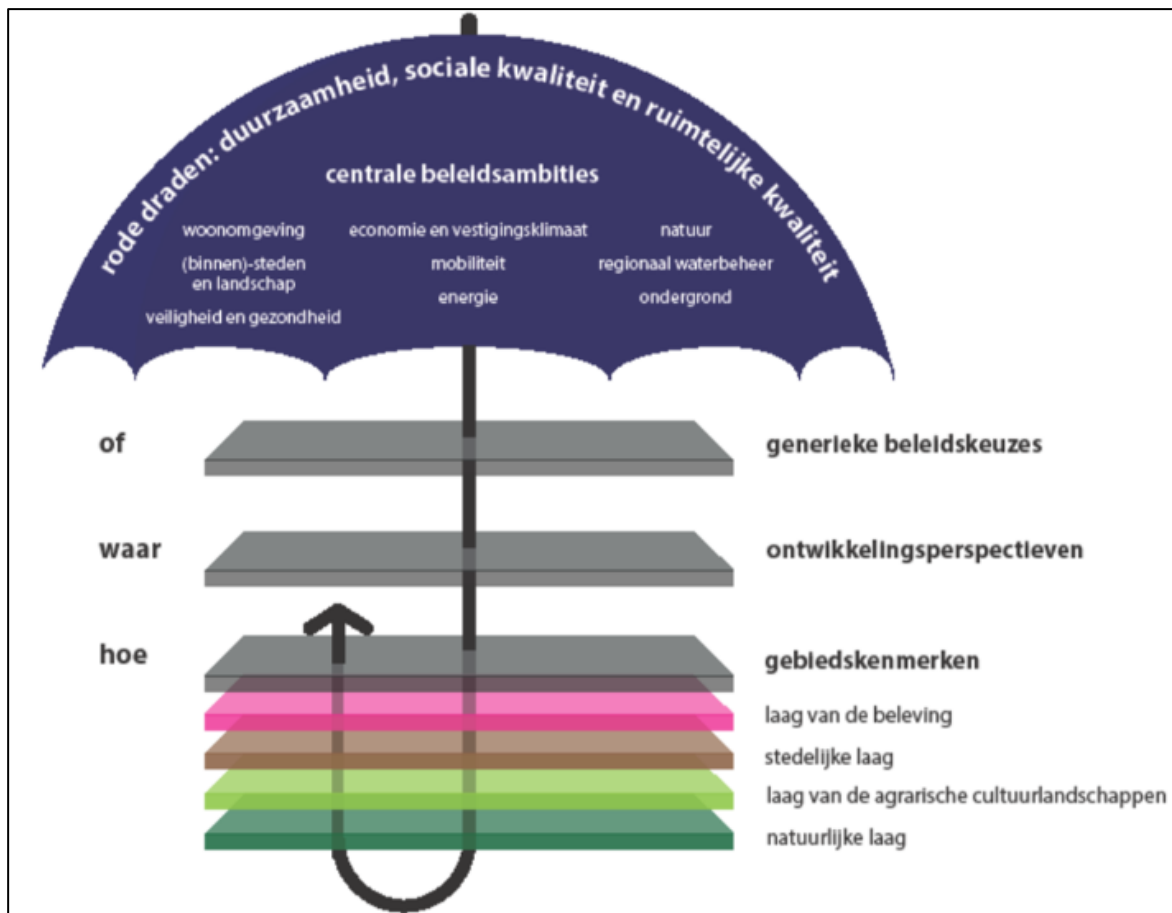
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en Leisure laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

Toets aan uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Toets aan initiatief

Ten aanzien van onderliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in onderliggend bestemmingsplan. De keuze voor een woonfunctie sluit aan op de behoefte naar woningen, in aansluiting op een woonomgeving. De kwaliteit waarmee dat gebeurt is afgestemd op en met de omgeving. Met het initiatief wordt gelijktijdig de leegstand aan kantoren binnen Zwolle teruggedrongen en vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de (bestaande) omgeving plaats.

Ten aanzien van de commerciële functies is de volgende afweging gemaakt. De binnenstad schil waarin het plangebied zich bevindt, als onderdeel van het centrum stedelijk gebied, is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde kleinschalige (commerciële) voorzieningen die niet passen in de binnenstad. Bij de invulling van deze ruimte wordt beperkte kantoorruimte (vele malen minder dan in de huidige situatie), horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening mogelijk gemaakt. De kantoorruimte zou kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

De duurzame wijze waarop het plangebied op basis van sloop en vervangende nieuwbouw wordt getransformeerd naar wonen en beperkte commerciële functies, voorziet in een toekomstbestendigheid van de locatie. Zwolle heeft als woonstad een groeiambitie voor de komende tientallen jaren. Daar hoort een toename van het aanbod aan woningen, waar onderliggend initiatief invulling aan geeft, bij.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Clean Tech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.



Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief ligt in het concentratiegebied Zwolle-Kampen en geeft daarmee invulling aan de provinciale doelstelling.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief geeft hier invulling aan doordat de voorziene plancapaciteit onderdeel uitmaakt van de Regionale Woon Programmering West-Overijssel, zoals in paragraaf 2.2.1 beschreven. In dat kader heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief voorziet in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw in de transformatie van reeds bebouwd stedelijk gebied. Hiermee wordt zuinig en zorgvuldig met reeds benutte ruimte omgegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn gezien de ligging van het plangebied, de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van toepassing.

Ontwikkelingsperspectief Stedelijke netwerken

De provincie onderscheidt in de Stedelijke Omgeving drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

1. stedelijke netwerken als motor
 2. steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
 3. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig
1. *Stedelijke netwerken als motor*

Het accent Stedelijke netwerken als motor omvat de drie stedelijke netwerken in Overijssel: Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Clean Tech Regio Deventer. Van de ruimtelijke kwaliteitsambitie staat in dit ontwikkelingsperspectief voorop: de ambitie Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus, elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.



In de provinciale verordening is hieraan gekoppeld dat ruimte is voor woningbouw voor (boven)regionale behoefte in de stedelijke netwerken mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

Binnen het stedelijk netwerk wordt specifiek aandacht besteed aan woon- en werklocaties. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Het plangebied ligt tevens binnen de gebiedskenmerken van de 'Bestaande woonmilieus binnen stedelijke netwerken'. Doelstelling in deze gebieden is een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief)

Toets aan initiatief

Het plangebied valt binnen het stedelijke netwerk Zwolle-Kampen en geeft invulling aan de ambitie om op basis van transformatie op een duurzame wijze woningbouw toe te voegen. Door op beperkte schaal commerciële functies mogelijk te maken, wordt invulling gegeven aan het gewenste mix-milieu van wonen en werken. Hierbij worden verschillende doelgroepen binnen de woningmarkt bediend. Het bedienen van deze doelgroepen past zoals eerder onderbouwd binnen de regionale woningbouwafspraken.

2. Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus

Het ontwikkelingsperspectief Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus omvat de steden in Overijssel die niet binnen de drie stedelijke netwerken vallen en de dorpen in Overijssel.

Toets aan initiatief

Aangezien onderliggend plangebied binnen het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle valt, is dit ontwikkelingsperspectief niet van toepassing.

3. Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities ligt in dit ontwikkelingsperspectief de nadruk op de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Toets aan initiatief

Gezien de centrumstedelijke ligging van het plangebied is dit ontwikkelingsperspectief niet relevant voor onderliggend plan.



Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn alleen de natuurlijke en de stedelijke laag van belang. Dit vanwege de centrumstedelijke ligging van het plangebied.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Onderliggend initiatief voorziet in sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw in de vorm van woonbebouwing, beperkte commerciële ruimten en een ondergrondse parkeergarage. De bodem is op basis van de bestaande functie reeds verstoord. Het voorziene plan betreft geen ruimtelijke ingreep die de bodem voor het eerst verstoort of het landschap aantast, waarmee de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen' worden aangetast.

2. Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Bebouwingsschil 1900 – 1955'. De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. Toenemende maatschappelijke waardering voor de bebouwing en -structuur van deze wijken leidt tot nieuwe (particuliere) initiatieven.

De ambitie voor de bebouwingsschil 1900 – 1955 is doorontwikkeling van de compacte stadskwartieren met de 'gesloten' stadsvorm. Waar maar enigszins mogelijk herstellen van de functiemix. Veel ruimte en aandacht voor zorgvuldig individueel (in de individuele wijken) en collectief



(in de tuindorpen en fabrieksdorpen) opdrachtgeverschap. Als daar vanuit de (woon)kwaliteit aanleiding toe is ligt er in delen van deze wijken een belangrijke herstructureringsopgave.

Zoals eerder aangegeven wordt door middel van onderliggend initiatief invulling gegeven aan herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. De ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied zijn daarbij afgestemd op de omgeving. In hoofdstuk 3 is dat onderbouwd. Op basis van het voorziene plan ontstaat zowel een aansluiting op de bestaande woonomgeving als een mix met de omliggende functies, zoals woningbouw in Dieze en bedrijvigheid langs de Burgemeester Roelenweg en de Schuttevaerkade.

2.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Woningbouwontwikkeling op inbreidingslocaties (in de vorm van binnenstedelijke transformatie) is een actueel onderwerp in de verordening.

Binnen de Omgevingsverordening wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. In onderliggend initiatief wordt hier aan voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurplan 2020



Om de verwachte groei en veranderingen van Zwolle goed af te stemmen, geeft het Structuurplan 2020 een visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020. Hiermee verwoordt het Structuurplan niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. Het Structuurplan 2020 dateert van 2008 en is op onderdelen verouderd. Er wordt gewerkt aan een Omgevingsvisie, zie daarvoor de volgende paragraaf.

Desondanks is het op onderdelen nog wel van toepassing, omdat binnen de looptijd van het Structuurplan wordt gewerkt aan plannen die invulling geven aan de gemeentelijke ambities en opgaven voor Zwolle als 'woonstad', zoals ze in het Structuurplan zijn beschreven.

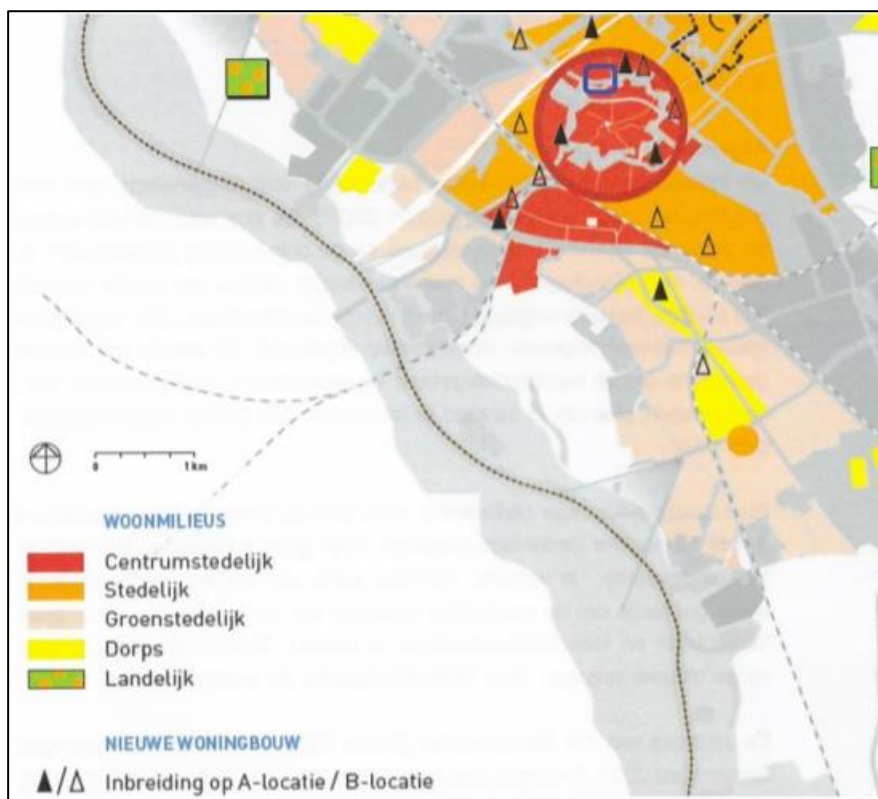
De ambitie is om de woonmilieudifferentiatie te versterken door in te spelen op de woonwensen die voortkomen uit verschillende leefstijlprofielen. Met andere woorden, in de wijken moeten een gevarieerde bevolking en verschillende leefstijlen kunnen wonen. Wijken moeten levensloopbestendig worden. Daarbij is aandacht voor bijzondere doelgroepen, zoals starters, studenten en ouderen.

In het structuurplan is expliciet aandacht voor het ontwikkelen van inbreidingslocaties. Hier wordt een voorkeur voor uitgesproken. Ook wordt aangegeven dat het aandeel huurwoningen toe zal nemen. Aan die behoefte moet invulling gegeven worden.



Relatie met initiatief

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin onderliggend plangebied is gelegen. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven met een blauw blokje.



Uitsnede structuurvisiekaart.

Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen). De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw. De ambitie is dat in de gemeente Zwolle meer ruimte komt om mensen te herbergen. Om hieraan te kunnen voldoen, zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling in de vorm van gestapelde bouw voorziet in hierin, maar zorgt wel voor een hogere dichtheid.

De ambitie is dat Zwolle Kampen Netwerkstad in 2030 zo'n 200.000 mensen herbergt. Om hieraan te kunnen voldoen zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin.

De binnenstad schijnt als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit kan met name in de plint van nieuwe of bestaande woon- en kantoorgebouwen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond en de eerste verdieping, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.



Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Deze richting het water gezocht.

Conclusie

Onderliggend initiatief is grotendeels in lijn met het structuurplan. Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen op een locatie waar op basis van inbreiding een gedifferentieerde doelgroep bediend wordt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbouwambities van Zwolle.

2.3.2 Omgevingsvisie (2021)

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen 2030' opgesteld. In november 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen deel 1' vastgesteld. Een toekomstvisie op hoofdlijnen die uitnodigt, inspireert en stimuleert om samen de ruimte in de stad in te vullen. In september 2021 heeft de raad van de gemeente Zwolle deel 2 vastgesteld, waarin de ambities en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving zijn samengebracht. Dat betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, verliest.

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle, met name gericht op de bestaande stad. Aan de hand van de Zwolse Kernopgaven wordt de omgevingsvisie opgebouwd.

'De drager' van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand 'fundament' om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de andere kernopgaven:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Het toevoegen van 10.000 woningen in 10 jaar tijd (tot 2030) en dat grotendeels in de bestaande stad is de opgave waar Zwolle voor staat. Dit vraagt om een schaa sprong (compacter, intensiever) en systeem sprongen op het gebied van energie, mobiliteit en klimaat. We kiezen voor 40% suburbaan wonen, 30% groenstedelijk wonen en 30% centrumstedelijk wonen. De verdere verstedelijking vindt plaats aan de hand van ontwikkelgebieden:

- StadsKrans (tegen de oude binnenstad aan);
- StadsRuit (op afstand van de oude binnenstad, gekoppeld aan de belangrijkste OV- en autoverbindingen van de stad);



- StadsRand, Groene Gordel (koppeling met het Zwartewater);
- Stedelijke ontwikkelzones die onderling verbonden zijn via (langzaam verkeer)-routes, OV-knooppunten maar met elk een eigen identiteit, opgave, dynamiek, dichtheid en betekenis.

Om de verstedelijking verder gestalte te geven kan hoogbouw een oplossing zijn. De maat en schaal van de hoogbouw is afgestemd op zijn omgeving.

Aan de verdere verstedelijking liggen voorwaarden ten grondslag die te herleiden zijn naar een aantal mobiliteitsprincipes en een focus op (centrum)stedelijk wonen.

De ambitie is om de (regionale) economie te versterken door in te zetten op versterking van de stedelijke economie. Specifieke aandacht is hierbij voor het cluster rond health, maar daarnaast ook ict/e-commerce en de creatieve industrie als drager van een aantrekkelijke stad. We stimuleren innovatie en nieuwe bedrijvigheid en kijken daarbij ook naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

Raamwerken

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit doen we door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle. We noemen dat raamwerken, het geraamte van Zwolle. De ontwikkeling van Zwolle, met onder andere woningbouw, gaat hand in hand met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Het fysiek kapitaal van Zwolle bestaat uit cultuurhistorie, landschap en natuur. Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. De waarden van het fysiek kapitaal moeten op een zorgvuldige wijze worden meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarom is er een aantal spelregels opgesteld.

Binnen de raamwerken zijn verder de volgende thema's aangewezen:

Klimaatadaptatie;

- De groen/blauwe structuur in de stad Zwolle;
- Een gezonde Zwolse leefomgeving (inclusief milieu);
- Mobiliteit: Zwolle bereikbaar en gastvrij;
- Zwolle als krachtige schakel in het nationale OV toekomstbeeld 2040;
- Verstedelijking en mobiliteit;
- Zwolle energieneutraal;
- Zwolle circulair;
- De ondergrond: fundament voor de ontwikkeling van Zwolle;
- Van openbare ruimte naar buitengeluk!

Gebiedsprofielen

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. Het is een uitnodiging aan ondernemers, bewoners en andere partners om samen te werken aan een toekomstbestendig Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij



wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden, met aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de openbare ruimte.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

- Dynamisch centrum (bestaand en gewenst);
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra en ontmoetingsplekken);
- Suburbaan gebied/groen-stedelijk;
- Dorpen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen;
- Natuurlandschap
- 'Vechtcorridor'

Vertaling naar plangebied

In de Omgevingsvisie ligt het plangebied in het gebiedsprofiel 'Dynamisch centrum'. Dit is het centrumgebied van de stad Zwolle (binnenstad, schil om de binnenstad, Zwartewaterkwartier, onderwijscampus Windesheim, Spoorzone en Hanzeland) met een stedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en regio.

Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is dit gebied van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. 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, het Zwartewaterkwartier, delen van Voorsterpoort, de Spoorzone, Hanzeland en de campus Windesheim. 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.

Waar gaan we voor in dit gebied?

- Garanderen van optimale bereikbaarheid voor alle vervoersmiddelen (auto, openbaarvervoer, fiets en lopend).
- Aantrekkelijke buitenruimte en hoge ruimtelijke kwaliteit, waardoor beleving en ontmoeting in gebouwen en buitenruimte gestimuleerd worden;
- Zorgvuldig gebruik en hergebruik van cultureel erfgoed. Cultuurhistorie (ook archeologie) koesteren we en vormt een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.
- Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen (micro en macro niveau) zijn leidend in dit gebied. Transformatie en vernieuwing van het centrumgebied kan een impuls geven aan aangrenzende bestaande wijken zoals Kamperpoort, Assendorp en Diezerpoort.



- Slimme vormen van vergroenen (behoud en uitbreiding) zowel in openbare als private ruimte zijn nodig om water op een goede wijze op te vangen en af te voeren, de biodiversiteit te vergroten en om hittestress tegen te gaan.

Naast de ligging in het gebiedsprofiel 'Dynamisch centrum' ligt het plangebied ook in de strategische ontwikkelzone 'Stadskrans'. De afgelopen 15 jaren is het beeld van Zwolle rondom de binnenstad ingrijpend veranderd. Er is veel gebouwd. Er zijn veel woningen bijgekomen en altijd in combinatie met culturele- en horeca functies zoals de bioscoop, schouwburg de Spiegel, Hedon, de Stadkamer. De stadsgracht is het samenbindend element; het water is weer onderdeel geworden van de beleving van de stad. Hield voorheen de warmte en geborgenheid van de binnenstad op bij de bruggen, nu is het stedelijke gevoel geland aan de overzijde. De stadsgracht fungeert bij dit alles als een kwalitatief klittenband voor alle initiatieven.

Het nieuwe Zwolle is hier inmiddels ingeburgerd. En de ontwikkelingen staan niet stil. Plannen zijn in voorbereiding aan de Schuttevaerkade, Weezenlanden noord, aan de Burgemeester Drijbersingel (locatie vastgoed Rijksvastgoedbedrijf), Broerenkwartier en Bagijneweide. De Kamperpoort is goed op streek maar nog niet afgerond. Volop kansen om weer nieuwe doelgroepen aan de stad te binden en het centrale stedelijke gebied nog aantrekkelijker en leefbaarder te maken. Ook qua herinrichting van de openbare ruimte staat nog veel op stapel bijvoorbeeld de Diezerkade en Thomas á Kempisstraat.

Zwolle heeft een prachtige maar kleine historische kern. Met een sterke sturing op de samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de Stadskrans in innige relatie met de historie, krijgt de stad een rijker aanzien. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte is de standaard van de binnenstad aangehouden. Zo worden oude en nieuwe kwaliteiten via openbare ruimte aan elkaar gesmeed. De stedenbouwkundige opzet volgt die van de binnenstad; pandsgewijs, verticaal geleed, afgedekt met kappen en uitgevoerd in natuurlijke materialen als baksteen en hardsteen. Oud en nieuw smelten samen.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief, waarbij op basis van de herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied invulling wordt gegeven aan een woningbouwopgave, sluit aan op de beschreven ambities in de Omgevingsvisie. Er wordt voor een brede doelgroep woningen gerealiseerd. Dit draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de samenleving en aan een dynamische invulling van de stadskrans. Dit gebeurt op basis van een goede ruimtelijke afstemming op de omgeving, zodat de leefomgeving verbetert. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begane grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

Door een verruiming van het woningaanbod wordt Zwolle aantrekkelijker als woonstad. Dat straalt de stad nationaal reeds uit. Daarnaast worden op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt waar onderliggend plan invulling aan geeft. Het gegeven dat het plan duurzaam wordt gerealiseerd (benutten van een bestaand pand, technische toepassingen en gasloos) draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.



Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling voldoet. De gemeente Zwolle richt zich op het grootstedelijk ontwikkelen van het centrumgebied. Dit plan past binnen de ambities uit de omgevingsvisie.

Visie op hoogbouw

In de omgevingsvisie is specifiek aandacht besteed aan hoogbouw. Doordat we 6.000 nieuwe woningen willen bouwen voor 2030 in de bestaande stad spreken we van verdichting: op hetzelfde totale oppervlak komen meer woningen. En dus ook meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte. We worden een stad met een steeds intensiever gebruik. We gaan daarom meer parken aanleggen om rust plekken te creëren als tegenstelling op de drukker worden de stad. Ook door meer ruimte voor de fietser en voetganger en met andere oplossingen voor de auto (onder de grond en aan de rand van het centrum en langs de ring) kunnen we veel opgaven ruimtelijk oplossen. Meer woningen betekent dat er ook meer hogere gebouwen bij komen. Zo gaan we ook slim om met de ruimte die we hebben. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Dat is de basis voor onze visie op hoogbouw in onze gemeente.

Onder hoogbouw verstaan we gebouwen hoger dan de gemiddelde kroonhoogte van de bomen. Ongeveer 25 meter of te wel ongeveer 8 bouwlagen. Vanaf deze hoogte is het belangrijk om effecten op de omgeving in beeld te brengen. Bij gebouwen tussen 45 en 70 meter spreek je echt van hoogbouw. Deze bepalen mede het aanzicht van de stad en geven een beeld van de stedelijkheid en de allure van een specifiek gebied.

In de ruimtelijke visie is een aantal ontwikkelzones in de stad aangegeven. De visie op hoogbouw visie haakt aan op deze zones. Zoals hiervoor aangegeven ligt het plangebied aan de Schuttevaerkade binnen de StadsKrans.

Nieuwe gebouwen mogen in deze zone niet hoger worden dan deze hoogte van 35-45 meter. Dat is niet de enige eis. Zichtlijnen op Peperbus moeten behouden blijven en dus vrij van hogere gebouwen. Omdat hoogbouw hier het beschermde stadsgezicht aanraakt, gelden hier specifieke architectonische uitgangspunten:

- Verticaliteit in de gevelopbouw
- Ambachtelijke materialen
- Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw
- Onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval (hoogbouw effectrapportage >25 meter)
- Uitnodigend om aan te raken door gebruik van bepaalde materialen, zoals hout en baksteen.
- Een kenmerkende dak beëindiging, variatie op kappen
- Balkons hangend aan de gevel, loggia's vermijden
- Levendige begane grond of plint
- Mix aan functies



Relatie met initiatief

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bebouwing tot 44 meter hoog. Hierdoor dient het plan te voldoen aan de hiervoor gestelde gemeentelijke criteria ten aanzien van de visie op hoogbouw. Het plan voldoet hier aan:

- de gevelopbouw van de gebouwen is verticaal
- er wordt gebruik gemaakt van ambachtelijke materialen
- door gebruik te maken van verschillende hoogten is er variatie in de opbouw. De verschillende gebouwen zijn als aparte gebouwen afleesbaar;
- in het kader van het plan heeft een bezonningsstudie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er sprake is van onevenredige hinder van schaduw. Zie voor een nadere uitwerking bijlage 3. Ook heeft onderzoek plaatsgevonden naar windhinder. Ook uit dit onderzoek blijkt dat geen windhinder ontstaat ten gevolge van de hoogbouw. Zie paragraaf 3.10 en bijlage 13 voor een nadere onderbouwing;
- het plan voorziet in variatie in de kappen;
- balkons zijn hangend aan de gevel uitgevoerd
- er is sprake van een levendige begane grond door een mix van functies die (met een maximum van 395 vierkante meter bvo) gerealiseerd kan worden.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan aansluit op de Omgevingsvisie en als onderdeel daarvan op de Visie op hoogbouw.

2.3.3 Stedenbouwkundig Ontwikkelplan

Als basis voor de ontwikkeling van het plangebied is een Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan opgesteld. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan, dat als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen, is op 25 mei 2021 door de gemeenteraad van Zwolle vastgesteld. In het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan aangetoond dat de voorgenomen plannen voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De juridische vertaling van de plannen is geborgd in voorliggend bestemmingsplan.

Bijzondere aandacht gaat in het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan uit naar nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede watterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw. Het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan toont aan dat de gewenste ontwikkeling op stedenbouwkundig gebied kan worden uitgevoerd.

2.3.4 Gemeentelijke Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' 2017-2027

Met de nieuwe Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 - 2027' wil de gemeente onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Als gevolg van landelijke trends en veranderingen in de samenleving en in (woning)wetgeving zal anders naar de nieuwe woonopgaven moeten worden gekeken. De transitie van de zorg, het langer zelfstandig wonen, de duurzaamheidsagenda en de sterke huishoudensgroei vergroten de druk op de woningvoorraad. In de Woonvisie zijn de ambities en opgaven beschreven waar Zwolle de komende jaren aan zal werken.

Ambities

In de Woonvisie zijn de volgende ambities beschreven:



1. Sterke groeistad

Om Zwolle als vitale en aantrekkelijke groeistad in de regio verder te ontwikkelen is een nieuwe stap naar verstedelijking nodig. Om duurzaam te kunnen groeien, moet de gemeente keuzes maken voor inbreiding, (hoog)stedelijkheid en functiemenging op daarvoor geschikte (centrum)locaties.

2. Vernieuwende woonstad

Zwolle wil ruimte bieden voor vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. Een veranderende huishoudsamenstelling (kleiner) en vergrijzing vragen ook om vernieuwing.

3. Solidaire leefstad

Zwolle is een stad van verbinders. De stad biedt ruimte om elkaar op te zoeken, samen te leven en te zorgen. Zwolle wil werken aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

4. Duurzame Deltastad

Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraal en klimaatadaptief ontwikkeld. Het maakt de stad op langere termijn beter bestand tegen hitte, droogte en regen en leidt tot een duurzamer en efficiënter gebruik van water.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief geeft invulling aan voorgaande ambities. Het initiatief draagt zowel kwalitatief als kwantitatief bij aan de groei van de stad. Kwantitatief door het aantal woningen, kwalitatief door het bedienen van verschillende doelgroepen, de verscheidenheid aan omvang van woningen en de duurzame wijze waarop het plan wordt ontwikkeld. Daarnaast wordt in het plan door het aanbrengen van groen, het materiaalgebruik en de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met de opvang en afvoer van water, rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Hierover meer in paragraaf 3.9.

Opgave

De grote opgave voor Zwolle is om het bouwtempo op te voeren en het woningbouwprogramma voor de komende tien jaar evenwichtig te vullen. En daarbij het woningbouwprogramma te verbinden met de andere majeure opgaven: met de opgaven voor wonen en zorg, met de klimaat- en energieopgave en met de ambitie om de economische toppositie in Nederland te behouden.

Voor wonen geldt dat er een verwachte woningbehoefte is van 5.500 tot 6.000 woningen tot 2027 en circa 4.000 woningen vanaf 2027. Over deze woningbouwopgaven zijn regionale woonafspraken gemaakt met de provincie en met regiogemeenten. De afspraak is dat Zwolle tot 2027 circa 6.000 woningen mag bouwen, dus gemiddeld 600 woningen per jaar. Op basis van de prognoses die in de Woonvisie zijn opgenomen, neemt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren fors toe. Daarnaast wordt aangegeven dat de aandachtsgroep van het woonbeleid bestaat uit huurwoningen.

Een nieuwe stap naar verstedelijking is nodig, omdat het woningbouwprogramma grotendeels binnenstedelijk moet worden opgelost. De totale stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van



30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. De gemeente wil strategisch programmeren en naar een evenwichtig programma in de stad en de wijken. Tegelijkertijd wil de gemeente ook rekening houden met de marktvraag. Daarom verwacht de gemeente dat de verdeling 30-40-30 als (gemiddeld) streven bij nieuwbouw realistisch is, maar ook afhankelijk van het aantal, de ligging van de ontwikkellocatie en het woningaanbod in de omgeving. Met het woningaanbod dat gerealiseerd zal worden zal niet geheel worden voldaan aan de verdeling qua prijsklassen (30-40-30). Qua verdeling zullen meer woningen in het middelduur en dure prijssegment vallen. Dit is verantwoordbaar omdat in de wijk Dieze voornamelijk goedkope woningen te vinden zijn en met de voorgenomen ontwikkeling dus een betere mix van woningen qua prijsklasse op wijkniveau ontstaat.

Een uitdaging voor Zwolle is dat het huidige aanbod aan centrumstedelijke woonmilieus beperkt is. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en centrumstedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. Een ring van aantrekkelijke, gemengde stadswijken met een hoge dichtheid aan wonen en andere stedelijke functies maakt wonen aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde mensen.

Sinds 2016 wordt door de gemeente duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit 'Zwolle Transformeert' genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Dit beleid heeft zich door vertaald in de Woonvisie.

Conclusie

Onderliggend initiatief geeft invulling aan een centrumstedelijke opgave op basis van sloop van bestaande panden en herontwikkeling in de vorm van woningbouw en beperkte commerciële functies. Er wordt een breed scala aan woningen aangeboden, in aansluiting op de behoefte van 5.500 – 6.000 woningen tot 2027. Hiermee worden ook starters en één- en tweepersoonshuishoudens bediend. Doelgroepen waarbij de vraag naar woningen de komende jaren toeneemt. Op basis hiervan kan gesteld worden dat invulling gegeven wordt aan de opgaven uit de Woonvisie.

2.3.5 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' (2017-2027), is de groei van Zwolle tot 2040 geraamd op 10.000 huishoudens. Deze raming is in de Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen' overgenomen. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar de gemeente constateert ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie. In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen.

De niet goed functionerende markt vertaalt zich vooral in een veel grotere vraag naar (stedelijke)woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de



woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van nieuw aanbod. In de Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 is daarom rekening gehouden met een groei van 1.000 woningen per jaar.

Een uitdaging voor Zwolle is dat de huidige woningvraag grotendeels binnenstedelijk moet worden opgelost, maar het huidige aanbod aan centrumstedelijke woonmilieus beperkt is. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en centrumstedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. In de binnenstad en de schil rond de binnenstad van Zwolle wordt sterk ingezet op de woonfunctie om de stad en de schil levendig te houden. Een centrumstedelijk woonmilieu sluit aan bij de behoefte van diverse doelgroepen. In de vorige paragraaf is het programma reeds toegelicht.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan in de vorm van meer dan 100 woningen (voor een groot deel appartementen) in de schil rond de binnenstad, voorziet in de groeiende vraag naar stedelijk wonen. Door de ligging geeft het plan invulling aan het vergroten van de dichtheid, waarbij de combinatie met andere stedelijke functies bijdraagt aan de levendigheid van de schil.

2.3.6 Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied Schuttevaerkade:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken, waaronder ter plaatse van het plangebied. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Groene Singelring, met daarbinnen het plangebied.

De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeld verstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

De ambitie is om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevaerkade en omgeving te versterken. Een aantal punten is daarbij van belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e -eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevaerkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd. Verder is het de bedoeling dat in de toekomst ook de Schuttevaerkade, wat nu dienst doet als openbare parkeerplaats, ontwikkeld zal worden. Het is de bedoeling dat dit een meer toegankelijke plek wordt. Met die ontwikkeling moet de beleving van groen en water verbeterd worden en moet het mogelijk worden om over de kade te wandelen. Het toevoegen van groen op de kade bestaat ook tot de mogelijkheden, maar valt buiten de scope van onderliggend plan.

Om de groene aansluiting met de omgeving te maken en te borgen, is een groenplan gemaakt voor het dak van de parkeergarage. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven en als bijlage 2 van deze toelichting is het plan opgenomen. Tevens is dit groenplan als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.



Groenplan dakopbouw garage.

Het betreft een groenplan op hoofdlijnen die een nadere gedetailleerde uitwerking vraagt. Deze uitwerking is als een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan. Uitgangspunt van het groenplan is het gebruik van inheemse soorten, bloemen en waterberging. Hiermee draagt het plan bij aan het tegengaan van hittestress, het bevorderen van biodiversiteit en een duurzame wijze van het opvangen en vasthouden van hemelwater.

Naast het realiseren van een groenplan, zijn er tussen de ontwikkelaar en de gemeente anterieur afspraken gemaakt over de herplantplicht van de te kappen bomen in het plangebied. Hierdoor wordt geborgd dat de Hoofdgroenstructuur behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

2.3.7 Welstandsnota 2017

Het doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Binnen de welstandsnota ligt het plangebied binnen het toetsingskader van de het gebied 'Gemengde zones' (deelgebied 11).



Ligging plangebied binnen gebiedsindeling welstandsnota.

Voor dit gebied geldt het volgende beleid:

In de gemengde zones van de stad bevinden zich kantoren, bijzondere gebouwen en voorzieningen, groengebieden en woonbebouwing. Deze zones zijn overwegend nattere gebieden of overgangszones van droog naar nat (waterlopen en weteringen). De dynamiek is sterk afhankelijk van de ligging aan de netwerken van spoor, water en hoofdontsluitingswegen. De ontsluitingskwaliteit van deze netwerken bepaalt het belang van deze zones: van nationaal, regionaal, of stedelijk belang. Door de veranderende betekenis van deze netwerken veranderen de gebouwen en de functies mee. De randen van deze gebieden vormen overgangszones, waar de dynamiek vaak een contrast vormt met de aangrenzende gebieden.

Het beleid voor dit gebied is als volgt:

- Het niveau van de welstandstoetsing is regulier.
- Versterken van de kwaliteit van de gebieden als hoogwaardig stedelijk verblijfsgebied.
- Respecteren van de diversiteit aan gebouwen en gebouwenensembles.
- Versterken van de relatie van gebouwen en gebouwenensembles met de stedelijke structuur, de wegen en de langzaam verkeersroutes.

Om aan het beleid te voldoen moet de bebouwing zich voegen naar de volgende kenmerken:

Plaatsing

- De gebouwen of de gebouwenensembles oriënteren zich meerzijdig op de openbare ruimte.
- De entreezijde van de bebouwing is herkenbaar vormgegeven en oriënteert zich op de openbare ruimte.

Massa en vorm

- In het bouwwerk bestaat samenhang tussen de samenstellende delen van dat bouwwerk.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.



Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik.
- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd.
- Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- De detaillering bij aanpassing, verbouw of renovatie krijgt eenzelfde mate van aandacht als die bij de bestaande architectuur.
- Bij nieuwbouw zijn het materiaal- en het kleurgebruik zorgvuldig afgestemd op de architectonische verschijningsvorm.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen worden terughoudend toegepast;
- Erfafscheidingen zijn transparant, bij voorkeur uitgevoerd als groen;
- Bij de toepassing van hekwerken is het gebruik van stijlenhekwerken het uitgangspunt.

Relatie met onderliggend plan

Het plan is door welstand beoordeeld en getoetst op de geldende criteria voor de ontwikkeling van dit gebied. Het oordeel is positief.

De locatie verhoudt zich tot verschillende schaalniveaus in de stad waar met de nieuwe invulling rekening mee gehouden moet worden. Door de toepassing van volumes in verschillende hoogtes, met een verticale geleding en een gevarieerd dakenlandschap wordt ingespeeld op de (gevarieerde) bebouwing in de omgeving en wordt de ingezette stedelijkheid langs de stadsgracht (met hogere volumes, waaronder Kop van Hoog) doorgezet. Met de lagere bebouwing aan de zijde van de Van Miereveltstraat wordt aansluiting gezocht bij de (lagere) woningen van de aangrenzende woonwijk.

Ook de inrichting van de openbare ruimte is positief ontvangen. Aandacht wordt gevraagd voor de afscherming tussen de privé-buitenruimtes en toepassing van natuur-inclusieve maatregelen (voor dieren).

2.3.8 Hoogbouwvisie Structuurvisie

Onderdeel van het Structuurplan 2020 is de Hoogbouwvisie. Het plangebied ligt binnen deze visie in zone laag tot middelhoog met bouwhoogtes tot 30 meter op beeldbepalende plekken. De hoogbouw aan de Schuttevaerkade past niet in die hoogbouwvisie, daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een afwijking wenselijk is. Door het vaststellen van de Omgevingsvisie komt de Structuurvisie 2020 te vervallen en daarmee ook de hoogbouwvisie uit deze Structuurvisie. In de Omgevingsvisie is een hoogbouwvisie opgenomen die voorziet in de mogelijkheid om tot 45 hoog te bouwen. Desondanks wordt een onderbouw van de bouwhoogte gegeven.

De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen.



Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. Dat is terug te zien in diverse gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Daarom werkt de gemeente thans aan een herijking van de Hoogbouwvisie.

De nieuwe Hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave, hoogte, functiemix, meervoudig ruimte gebruik en de mate van verdichting bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit. De visie zal geen pleidooi zijn voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is. Vooruitlopend op de omgevingsvisie en de nieuwe hoogbouwvisie is de bouwhoogte op deze locatie stedenbouwkundig als volgt te verantwoorden.

Het project bevindt zich op een strategische en goed zichtbare locatie in de stad, direct grenzend aan de singel rondom de historische binnenstad van Zwolle. Het plan is komend vanaf de westelijke zijde van de singel goed te zien en vanaf de locatie zelf kijk je mooi weg over het water naar het oude centrum.

De stedenbouwkundige potentie van deze prachtige locatie aan de Schuttevaerkade kan verzilverd worden, door het realiseren van een subtiel hoogteaccent op de uiterste (zuidwest) hoek van het kavel. Dit beoogde hoogteaccent communiceert met de recente ontwikkelingen in het plan 'Kop van Hoog' langs de Pannenkoekendijk, het project 'de Koningin' op het tegenover gelegen Kraanbolwerk en de naastgelegen studentenhuysvesting aan het Talentenplein.

Tezamen met de planlocatie zelf, maken deze plannen deel uit van de zogenaamde 'Waterplein ontwikkeling'. In de visie voor het Waterplein is gevraagd om hoogteaccenten in de 'tweede lijn' te zetten; de positie van het hoogteaccent van 'de Zwaan' (hoogte punt van voorliggend plan) geeft invulling aan deze ruimtelijke ambitie.

Tevens markeert de planlocatie, in de bocht van de singel, de entree van het centrumgebied, wanneer je vanuit zuidwestelijke richting de stad binnen rijdt over de Pannenkoekendijk en via de rotonde naar de Schuttevaerkade, via de Burgemeester Drijbersingel in noord oostelijke richting de weg vervolgt. In de plannen van de gemeente vormt deze route een belangrijk onderdeel van de binnenstedelijke herstructurering van Zwolle; Als geprogrammeerde stadsstraat zal de route in de nabije toekomst dienst doen als nieuwe stedelijke as, die de omliggende wijken met de binnenstad verbindt en daarmee tevens een nieuwe stedelijke schaal definieert.

Door het hoogteaccent is de locatie tevens zichtbaar vanaf de naast gelegen snelweg, de A28. De plaatselijke op- en afrit lus, afrit 19 (Zwolle-centrum) loopt langs de locatie, waardoor deze met het hoogteaccent als een potentie stadspoort kan functioneren.

Tot slot vormt het hoogteaccent een prettige beëindiging van de zichtlijn vanaf de Pannenkoekendijk en een eigentijdse verwijzing naar de vroegere molen die op deze locatie stond; houtzaagmolen 'De Zwaan'. Ook de molen markeerde, als onderdeel van de ketting van molens langs de singel, de noordwestelijk bocht daarvan, in een verder verleden van Hanzestad Zwolle.

Bezonningsstudie



Om aan te tonen dat de nieuwe (hoge) bebouwing geen overlast veroorzaakt voor de omgeving, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 van deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat de omgeving ten gevolge van het plan geen hinder ondervindt en niet beperkt wordt ten aanzien van lichtinval.

Windhinder

Daarnaast is in het kader van voorliggend plan onderzoek uitgevoerd naar windhinder. De resultaten van dat onderzoek zijn in paragraaf 3.10 en bijlage 13 uiteen gezet. Uit het onderzoek blijkt dat op gebouwniveau en in de omgeving **geen windhinder** ontstaat ten gevolge van het plan.

2.3.9 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Op grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd



monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

In hoofdstuk drie wordt het plan getoetst aan het archeologische en cultuurhistorische beleid.

2.3.10 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019.

In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

In hoofdstuk drie wordt het plan getoetst aan het verkeersbeleid.

2.3.11 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het Groenbeleidsplan is in 2015 geactualiseerd in de vorm van het Groenbeleidsplan 2015-2025. Hierin is nog meer de nadruk gelegd op het behoud, versterking maar ook de benutting van het groen als kwaliteit van de woonomgeving. Met voorliggend plan wordt de groenstructuur versterkt en wordt de beleefbaarheid van het groen vergroot. Ook wordt bijgedragen aan biodiversiteit.

Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het Structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus. In voorliggend plan wordt hier bij de inrichting van het terrein en de omgeving rekening mee gehouden.



Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben.

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

In het kader van de inrichting van het plangebied en omgeving wordt rekening gehouden met de bomenverordening en de groene kaart bij het eventueel vellen van bomen en het bepalen of compensatie noodzakelijk is. Hierover zijn anterieur afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar die er in voorzien dat er sprake is van een herplantplicht bij de kap van bomen.

2.3.12 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn heel in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat "een goede ecologische toestand". Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische



doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

- vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er toch een wateroverschot ontstaat wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21.

In 2015 is de nota 'Water Raak!' vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen,



waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

In hoofdstuk drie wordt nader ingegaan op het aspect water ten aanzien van voorliggend plan.

2.3.13 Milieubeleid

Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd.

- Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment (anno 2020) is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval, luchtkwaliteit en externe veiligheid beleid vastgesteld.
- Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

Voor het plangebied worden de verschillende relevante milieuthema's hierna kort beschreven.

Geluid

In de milieuvisie 'Milieu op scherp' wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven. Zwolle is een dynamische stad met geluidsniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de



begrippen ambitieniveau en grenswaarde (dit is de basiskwaliteit, die de gemeente voor een bepaald gebied nastreeft; indien de basiskwaliteit niet wordt bereikt, dan dient akoestische compensatie te worden verkregen) geïntroduceerd. Ambitieniveau en grenswaarde verschillen per gebiedstype. Naast het ambitieniveau en de grenswaarde blijven de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare waarde uit de Wet geluidhinder gehanteerd.

Het bestemmingsplan behoort tot het gebiedstype 'Centrumstedelijk'. Hier geldt een eenvoudige administratieve toets: indien nodig kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld als aan één of meer van de volgende criteria wordt voldaan:

1. door de gekozen situering of bouwvorm gaan de woningen een doelmatige akoestisch afschermende functie vervullen voor andere woningen of voor andere geluidsgevoelige objecten, of
2. de woningen zijn ter plaatse noodzakelijk om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
3. door de gekozen situering vullen de woningen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op, of
4. de woningen worden ter plaatse gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

Hogere grenswaarden worden slechts dan vastgesteld indien de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voor het gebiedstype 'Centrumstedelijk' gelden bijbehorende ambities en grenswaarden:

Gebiedstype	Ambitie	Voorkeursgrenswaarde WGH	Grenswaarde gebiedsgericht milieubeleid	Maximale ontheffingswaarde WGH
Centrumstedelijk	53 dB	48 dB	63 dB	63 dB

Voor het verkeerslawaai afkomstig van de A28 hanteert de gemeente de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde, zoals die in de Wet geluidhinder voor nieuwbouwwoningen worden genoemd, respectievelijk 48 en 53 dB.

Luchtkwaliteit

Zwolle wil, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

1. Voldoen aan wet- en regelgeving;
2. Anticiperen op de toekomst: knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
3. Beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid. De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

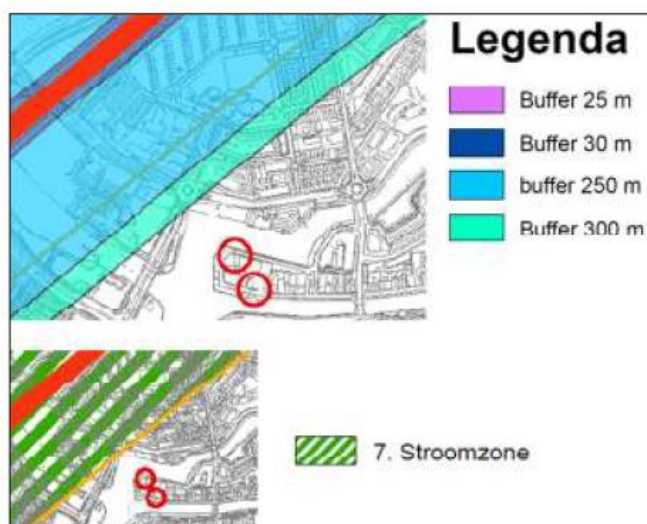


Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie wordt ernaar gestreefd om voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid, zodat onder meer overal wordt voldaan aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR).

Op 20 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders als nadere uitwerking van de doelstelling uit de beleidsvisie het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico. Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Het westelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de stroomzone, het oostelijk deel van het gebied 'Centrum stedelijk'. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Het gebiedstype 'stroomzone' omvat de hoofdinfrastructuur (weg en spoor) en de directe omgeving hiervan. Vanuit externe veiligheid wordt het gebiedstype stroomzone gesplitst in een categorie 'licht' en 'zwaar'. De categorie zwaar omvat het (basis)net van nationale en lokale transportroutes van gevaarlijke stoffen (A28, N340, N377 - IJsselallee, spoor). In voorliggend plan is er gezien de ligging ten opzichte van de A28 sprake van een zware categorie.

Voor de stroomzone zwaar is het uitgangspunt dat deze voldoende risicoruimte moet bieden om de afwikkeling van het vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk te maken. Voor de gebieden binnen de stroomzone zwaar die grenzen aan de infrastructuur betekent dit dat het risiconiveau een gegeven is (dat niet of nauwelijks door de gemeente te beïnvloeden is) en dat dit beperkingen oplegt aan de ontwikkelingsmogelijkheden in de directe omgeving van de infrastructuur. In deze gebieden is het dus beter om te spreken van 'ontwikkelingsruimte' in plaats van risicoruimte.

Binnen dit gebiedstype staat de stroomfunctie van de aanwezige infrastructuur centraal. De functie van de directe omgeving van de infrastructuur binnen de stroomzone wordt bepaald door het aangrenzende gebiedstype. Het betreft hier voornamelijk werken en voorzieningen. De mogelijkheden



voor wonen zijn beperkt en afgestemd op de milieusituatie ter plekke. De locatie ligt op bijna een kilometer van het spoor 'Kamperlijntje'. Hier worden geen gevaarlijke stoffen over vervoerd. Het plangebied ligt op ongeveer 260 meter van de A28, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierover later meer in paragraaf 3.8.5.

Voor het gebiedstype 'Centrumstedelijk' geldt dat de risicoruimte zeer beperkt is vanwege de zeer hoge personendichtheid, de slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten en de lage organisatiegraad (met het oog op preparatie op calamiteiten met gevaarlijke stoffen). Voor dit gebiedstype geldt een 'stand still-beleid' voor het groepsrisico, met andere woorden een overschrijding van de oriëntatiewaarde en een toename van het groepsrisico als gevolg van interne gebiedsontwikkelingen is niet toegestaan.

Bedrijven en milieuzonering

Voor het toetsen en plannen van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gewerkt met de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009.

Met een goede ruimtelijke ordening kan hinder worden voorkomen. Dit kan door voldoende afstand te behouden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de handreiking zijn lijsten opgenomen met richtafstanden. Als niet aan deze richtafstanden kan worden voldaan, zal maatwerk moeten worden geleverd. Dit houdt in dat een nadere beoordeling van de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot haar omgeving noodzakelijk is.

Bodem

In januari 2010 heeft de gemeente een nieuw bodembeleidsplan vastgesteld. Dit bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond (Homogeen deelgebied: Oude stadskern (voor 1900), Ontgravingskwaliteit: Industrie, Toepassingseis: Wonen) en de ondergrond (Homogeen deelgebied: Oude stadskern (voor 1900), Ontgravingskwaliteit: Industrie, Toepassingseis: Wonen).

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijks gebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Onderhavig plangebied heeft na de planrealisatie de functie wonen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Op 24 augustus 2015 heeft de gemeente de bodemkwaliteitskaart vastgesteld gebaseerd op de kwaliteitsklassen van het Besluit bodemkwaliteit. Het plangebied ligt binnen de bodemfunctie wonen. Een deel is potentieel ernstig verontreinigd. In beide delen geldt wel de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' voor zowel de bovengrond (bovenste 50 cm onder maaiveld) als de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld).

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan (van kracht per 11 januari 2010) mag de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het herontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid



binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitsklassenkaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie niet verdacht wordt van bodemverontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is. Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. Voorliggende locatie is wel verdacht van verontreiniging.

Normaliter worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd. Dit houdt in dat een locatie geschikt wordt gemaakt voor de functie. De terugsaneerwaarde is afhankelijk van de functie van de locatie en gericht op het voorkomen van eventuele risico's. Bij een functiegerichte sanering wordt daarom vaak een leeflaag aangebracht, die contact met de verontreinigde grond moet voorkomen.

Duurzaamheids- en Energietransitie

De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven: voor Zwolle betekent duurzaamheid een langdurige balans tussen people, planet en profit. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor beleids- en gebiedsontwikkelingen. Duurzaamheid als leidend principe; beslissingen worden genomen op basis van duurzaamheid.

Duurzaamheid is van en voor de stad; niet opgelegd maar gedragen door de stad, omdat het de stad dient. Benutting van lokale bronnen. Transitie en innovatie: deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes. De gemeenteraad heeft op 17 juli 2017 haar ambities ten aanzien van de energietransitie vastgelegd. Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn en heeft tussendoelstellingen geformuleerd. Dat betekent voor de tussenliggende periode dat de hoeveelheid CO₂-uitstoot in 2025 ten opzichte van 1990 gereduceerd wordt met 25 % en wordt 25 % van de totale energievraag op duurzame wijze opgewekt. Tevens is Zwolle voornemens deze energietransitie in te zetten als katalysator voor economische en sociale meerwaarde.

Om deze doelstelling te bereiken zal gestreefd moeten worden naar energie neutrale nieuwbouw, waarbij geen gebruik meer wordt gemaakt van fossiele brandstoffen, zoals aardgas voor ruimteverwarming.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

2.3.14 Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie (zie volgend onderdeel) benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. En Zwolle wil koploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel. De gemeente wil hieraan invulling geven door samen netwerkend met partners in de stad denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie) naar mogelijkheden te zoeken bij ruimtelijke ontwikkelingen om meerwaarde, robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren. Het is van



belang om in de verkenning te bezien in hoeverre met deze locatieontwikkeling op inhoud, proces en financiën kan worden bijgedragen aan water robuuste en klimaatbestendige stedenbouw.

Klimaatadaptatie (aanpassing) gaat over het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie) en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon- werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk last hebben van extreme weersomstandigheden. Kenmerken van een veranderd klimaat zijn bijvoorbeeld extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en (openbare/niet openbare) buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht. In de praktijk betekent dit net iets verder kijken dan het huidige Bouwbesluit, zoals met:

- beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken, bomen/schaduw. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- een groene inrichting met wadi's, waterdoorlatende verharding en een (grotere) regenafvoer met een noodoverlaat (zodat er bij een hoosbui geen regenwater het gebouw instroomt).

Bijzondere aandacht verdienen de nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat het plan geen toename van hittestress tot gevolg mag hebben.

Door klimaatadaptatie in de uitgangspunten mee te nemen zijn er in principe weinig tot geen meerkosten. Bij aanpassing van bestaande plannen is de ervaring dat met een beperkte extra (plus) investering projecten klimaatbestendig kunnen worden gemaakt.

Indien dit aan de orde is ziet de gemeente Zwolle het als een gezamenlijke zoektocht om de financiering van de plus mogelijk te maken en het nieuwbouwproject zo klimaatbestendig mogelijk uit te werken en realiseren.

Ook kan een klimaat adaptieve project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning in 2030 zijn in een warmer klimaat en hoosbuien kunnen trotseren? Een innovatief klimaatbestendig wijk kan ook een (extra) vestigingsargument zijn.

Zwolse Adaptatiestrategie

De gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Dit is een strategie om de stad aan te passen aan het nieuwe klimaat. De strategie helpt de gemeente, inwoners, bedrijven, winkels, scholen en zorginstellingen om er samen voor te zorgen dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is. En nog veel groener, gezonder en economisch aantrekkelijker.

In stedelijk gebied wordt deze strategie vertaald in een groen-blauw netwerk. Aaneengesloten vijvers, sloten, grachten en tijdelijke waterbergingen vormen het blauwe deel. Deze 'ketting' zorgt ervoor dat we overvloedig water beter kunnen opvangen. Het groene deel bestaat onder andere uit tuinen, parken, plantsoenen, geveltuinten, groene daken, meer bomen en bloemrijke bermen. Al dit groen vangt niet alleen hoosbuien beter op, maar werkt ook uitstekend tegen hittestress.



In voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven door het eerder beschreven groenplan (bijlage 2) en de afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van de herplantplicht van bomen en de opvang en verwerking van hemelwater.

2.3.15 Horecabeleid

Met voorliggend plan wordt op bescheiden schaal de mogelijkheid tot het vestigen van horeca mogelijk gemaakt. De gemeente Zwolle beschikt over de 'Horecavisie van Zwolle 2019 – 2023'. De horecavisie gaat over de ruimtelijk economische spreiding van horeca in het centrumgebied. Met andere woorden: welk type horeca kan zich waar vestigen? De horecavisie richt zich met name op het centrumgebied van Zwolle: de historische binnenstad, schil en spoorzone. Voorheen lag de focus vooral op de historische binnenstad, maar vanwege de toenemende stedelijkheid ontstaat er een groter centrumgebied. Recente ontwikkelingen van Pathé, de Stadkamer en woongebouwen, zoals ook voorliggend plan waarin centrumfuncties zijn opgenomen, bevestigen de schaalsprong. Het mogelijk maken van horeca binnen voorliggend plan sluit aan op de ontwikkeling van de horeca in Zwolle en het daarbij behorende beleid.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond

Ter plaatse van het plangebied is momenteel bedrijfsbebouwing gesitueerd. De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van een gevarieerd aanbod van woningen voor diverse doelgroepen met daarbij behorende buitenruimte. Met het plan verdwijnt de bestaande kantoorfunctie. In voorliggend bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de leegstand van kantoren te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder. Tevens geeft het voorziene bouwplan invulling aan de groeiende vraag naar woningen in Zwolle.

In dit hoofdstuk wordt de historische en bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.2 Het plan

3.2.1 Historie van de locatie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80-jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de Schuttevaerkade breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De Zwaan. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de Schuttevaerkade en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige Schuttevaerkade).

Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op- en afrit van de A28 Zwolle - centrum en is vanaf de snelweg, via de Burgemeester Roelenweg, goed bereikbaar. De ruimtelijk-functionele structuur aan de Burgemeester Roelenweg bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op de hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn diverse studentengebouwen gerealiseerd en het voormalige KPN pand, naast het gebouw van de Kamer van Koophandel, is getransformeerd ten behoeve van appartementen.

Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat, meet 5.400 m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de Schuttevaerkade. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw Schuttevaerkade 80-88. Hier grenst het plangebied aan de bestaande woningbouw van de Van Miereveltstraat.



Foto links: zicht op de bestaande bebouwing.



Foto rechts: achterzijde bestaande pand aan de Van Miereveltstraat.



Foto links: entree plangebied ter hoogte De Govert Flickstraat.



Foto rechts: profiel Van Miereveltstraat.

Op de zuidwestpunt van het plangebied bevindt zich een rotonde. Vanaf deze rotonde is in noordelijke richting de wijk Dieze (via de Govert Flinkstraat) bereikbaar. In oostelijke richting gaat de Burgemeester Roelenweg over in de Schuttevaerkade en in zuidelijke richting ligt de Pannenkoekendijk. Via deze Pannenkoekendijk is het NS-station van Zwolle, op circa 1,5 kilometer van het plangebied, goed bereikbaar. Ook bevinden zich meerdere bushaltes in de buurt van het plangebied.

Het gebied aan de Schuttevaerkade herbergt diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Dit wooncomplex is voornamelijk op de stadsgracht georiënteerd. Het gebied Schuttevaerkade wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de weg staan een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel.

De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de Schuttevaerkade, met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze bebouwing heeft een redelijk



dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.



Foto links: parkeerterrein aan overzijde Schuttevaerkade. Op de achtergrond het Kraanbolwerk en de Zwanenburcht. Foto rechts: profiel Schuttevaerkade.

3.2.2 Stedenbouwkundige visie

Aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied ligt, gezien de beeldbepalende locatie, een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering ten grondslag. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad.

Visie hoger schaalniveau

Op een hoger schaalniveau is het een belangrijk uitgangspunt om de anonieme uitstraling van de Schuttevaerkade en de Burgemeester Drijbersingel, aan de buitenzijde van de gracht, te transformeren tot een levendig centrum-stedelijk milieu. Nu bevinden zich hier voornamelijk weinig aansprekende gebouwen uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw, hier en daar afgewisseld met woningen. De beoogde situatie is dat het aangenaam is om te wonen, te werken, te verblijven en te flaneren nabij het water. Van belang is dat er door middel van een fijnmazig stelsel van wandel- en fietsroutes vanuit Diezerpoort de Groene Singelring kan worden bereikt.

Visie plangebied

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Schuttevaerkade is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, Govert Flinckstraat/ van Miereveltstraat;
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren ‘koud’ op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud);
- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld;
- Gemeenschappelijk groen;



- Hoe kan de huidige stenige buitenruimten een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;
- Voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden (geen drempels) en in voldoende veiligheid (verlichting).

3.2.3 Architectonische visie

Bij de architectonische uitwerking van het plan is rekening gehouden met de 'zichtbaarheid' van de locatie en de omliggende bestaande bebouwde omgeving. Als uitgangspunt voor het ontwerp zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving;
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte;
3. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht;
4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm;
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden;
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel;
7. De gekozen materialisatie maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar;
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnepanelen en -collectoren zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat en / of uitgevoerd als 'in-dak-systeem'.

3.2.4 Vertaling in het plan

Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied voorziet, in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur, in een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving.

De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur, waarbij de buitenruimte tussen de woonblokken openbaar toegankelijk is. Daarmee ontstaat een ruimtelijke relatie tussen de Van Miereveltstraat en de ruimte langs de Schuttevaerkade. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken.

Daarnaast komt de functie wonen ook dicht bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze.

Op de volgende afbeelding is de indeling van het plangebied met verschillende bouwblokken weergegeven.



Plattegrond (impressie) stedenbouwkundige verkaveling.

Architectonische inpassing

De rooilijnen zijn zodanig gekozen dat er aan de zijde van de Schuttevaerkade voldoende ruimte is ingeruimd voor de noodzakelijk en gewenste groenstructuur.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes heeft overwegend een verticale geleding. Er worden verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor inspruingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt.

De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen, waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek Schuttevaerkade/ Govert Flinckstraat, die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van koophandel en de studentenhuisvesting rond de bestaande rotonde. De laagste bebouwing is aan de Van Miereveltstraat gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Deze.

Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap. De bebouwing staat aan de binnenzijde op een half verdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen/ hellingbaan, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. Verschillende plantvakken zullen bijdragen aan een aangenaam en groen verblijfsgebied, waar mogelijk ook een deel van het hemelwater kan worden opgevangen en hittestress wordt tegengegaan. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de Schuttevaerkade, als de Govert Flinckstraat en de Van Miereveltstraat. Voor het gemotoriseerde verkeer is de half verdiepte parkeerkelder bereikbaar via de



ingang aan de Govert Flinckstraat. Voor het fietsverkeer wordt een fietsenstalling in de plint van de bebouwing aan de Schuttevaerkade gerealiseerd.

Onderstaande impressies geven een beeld van de architectuur en inpassing van het voorziene bouwplan. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend.



Impressie voorziene bouwplan zijde Schuttevaerkade/rotonde.



Impressie voorziene bouwplan vanaf zijde Van Miereveltstraat.



3.2.5 Toelichting op het programma

Het plan voorziet in zowel woningen, commerciële functies als parkeergelegenheid. Daarnaast bestaat een deel van het plangebied uit (openbaar toegankelijk) groen.

Nadere toelichting op woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is ondergebracht in 6 bouwblokken. Binnen deze bouwblokken worden gezamenlijk maximaal 110 woningen en appartementen gerealiseerd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven hoeveel woningen gerealiseerd mogen worden.

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de Omgevingsvisie en de gemeentelijke Woonvisie. Hier wordt in hoofdstuk 4.4 nader op ingegaan. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normaliter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Deze, waar onderliggend plangebied ligt, zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Mede hierdoor is het uitgangspunt van dit plan dat de programmatische nadruk van dit plankomt te liggen op het middeldure- en dure koopsegment. Echter er is wel een deel sociale koop toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Deze zijn.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van maximaal 110 woningen waarvan het merendeel bestaat uit appartementen.

De programmatische verdeling van het plan is als volgt:

- ca. 20 appartementen goedkope koop (ca. 20%)
- ca. 10 appartementen middelduur 1 koop (ca. 10%)
- ca. 30 appartementen middelduur 2 koop (ca. 25%)
- ca. 50 appartementen / woningen dure koop (ca. 45%)

De appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen ontstaat in het middeldure en dure segment. In het plan zijn ca. 20 goedkope koopappartementen opgenomen. Een klein deel van de woningen heeft een oppervlakte van minder dan 50 m². Deze woningen zijn geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. Vanuit deze doelgroep is een grote vraag naar woningen. De ligging in de nabijheid van de binnenstad, de aanwezigheid van groen, de beschikking over een buitenruimte en de goede bereikbaarheid maken het plangebied voor deze doelgroep tot een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Nadere toelichting op commerciële functies

Het voorziene plan voorziet in 395 m² aan commerciële ruimten op de plint van enkele bouwblokken. De binnenstad schil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrum-stedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (commerciële) voorzieningen die niet passen in de binnenstad. Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. Functies die geen grote ruimtelijke en/of



milieukundige impact hebben, maar bijdragen aan een levendige woon- en werkomgeving. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven waar zich commerciële ruimten mogen bevinden.

3.3 Archeologie

3.3.1 Huidige situatie

Op een deel van de gronden ter plaatse van het plangebied rust de bestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

Op deze gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m². De aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m². Daarom heeft in het kader van onderliggend plan afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijke archeoloog. Op basis daarvan is geconcludeerd dat archeologisch onderzoek plaats dient te vinden. Ter plaatse van de voorziene ontwikkeling heeft een waterpartij of watergang gelegen te zien die bij een molen hoorde. Deze watergang kan opgevuld zijn met archeologisch materiaal. Daarnaast is ook de watergang en de beschoeiing ervan van archeologisch belang. Als deze nog aanwezig mocht zijn dan is een proefsleuf een geijkte methode om deze informatie te vergaren.

Er staat nu nog bebouwing, waardoor onderzoek niet mogelijk is. Na sloop van de opstallen zal het noodzakelijke onderzoek plaatsvinden.

3.3.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is, conform het bestemmingsplan 'Diezerpoort' voor de gronden in het plangebied een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsgunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht en het betreft geen monument. Ook is er geen specifieke cultuurhistorische waarde aan de locatie toegedicht. Bij de



stedenbouwkundige en architectonische planuitwerking is desondanks rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en geschiedenis van de locatie.

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80-jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de Schuttevaerkade breder en in de hoek meer afgrond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de Schuttevaerkade ligt. Zie volgende afbeelding.



Kadastrale minuut van 1832.



Plangebied in 1900, met molen.

De houtzaagmolen De Zwaan is op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezighield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de Schuttevaerkade en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op voorgaande afbeelding uit 1900 is de molen nog zichtbaar. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.

De Schuttevaerkade is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw.

De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17e eeuw. Bij een eventuele herinrichting van het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vestinggracht tegenover het plangebied meer zichtbaar te maken.



Het plan maakt op basis van de situering en architectonische vormgeving van de bebouwing 'contact' met de gracht en de woningen die zijn gerealiseerd op het Kraanbolwerk.

3.4.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Bij de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking is rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie. Dit vertaalt zich niet in de regels van het plan of op de verbeelding behorende bij het plan.

3.5 Verkeer



In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Zwolle gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een wijziging van het bestemmingsplan moet zijn verzekerd dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

3.5.1 Huidige situatie

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De Schuttevaerkade en Pannekoekendijk maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevaerkade, Govert Flinckstraat en de Burgemeester Roelenweg is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schuttevaerkade. De Govert Flinckstraat en de Van Miereveltstraat zijn erftoegangswegen

3.5.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan

Verkeer

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de Van **Miervletstraat**. In de toekomstige situatie zal een parkeerkelder te bereiken zijn via de Govert Flinckstraat, waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de Van Miereveltstraat komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarentegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het eind van de dag, in verband met de werktijden. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de Schuttevaerkade wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de Schuttevaerkade een reële optie zijn.



Parkeren woningen

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en commerciële ruimte verandert de parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies. De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormen behorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor thans de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot 210.000	720
Middelduur 1	210.000-260.000	720 - 850
Middelduur 2	260.000-325.000	850 - 1050
Duur	vanaf 325.000	vanaf 1050

Indien het gemeentelijk beleid hierin wijzigt, gedurende het ontwikkelproces, dan wijzigt de segmentering voor dit project uiteraard mee. Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van CROW bepaald worden wat de parkeernorm is.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is de parkeeropgave in beeld gebracht. De rapportage is opgenomen als bijlage 4.

Ten behoeve van de woningen worden 103 parkeerplaatsen gerealiseerd in een parkeerkelder. De woningbouw vindt plaats op de locatie van een bestaand kantoorpand met een omvang van 5.400 m² bvo en een parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen. Het gebouw wordt gesloopt waardoor de functie en daarmee de bijbehorende parkeervraag komt te vervallen. Op basis van de omvang van het kantoor bedroeg de parkeervraag 84 parkeerplaatsen (1,55 ppl per 100 m² bvo). Het parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen was dus voldoende om de volledige parkeervraag op te vangen.

Functieprogramma

Het functieprogramma bestaat uit in totaal 107 wooneenheden verdeeld over verschillende type woningen. De onderverdeling tussen goedkoop, midden en dure woningen is niet overeenkomstig met het prijssegment conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid behoren de appartementen van de middelduur I bij de bepaling van de parkeernorm tot de 'goedkope' woningen.



Naast woningen worden ook commerciële voorzieningen gerealiseerd. Voor de commerciële voorzieningen in de plint worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Het is de bedoeling vanuit de ontwikkelaar dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

Parkeerbilans

In de 'Regeling Parkeernormen 2016' heeft de gemeente Zwolle haar parkeernormen opgenomen. De parkeernormen dienen als toetsingskader voor vastgoed ontwikkelingen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen in de gemeente Zwolle. Met behulp van de gemeentelijke parkeernormen wordt de omvang van de parkeeropgave inzichtelijk gemaakt. Dit betreft het benodigd aantal parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien op het eigen terrein (op of onder de grond of in, op of onder de bouwwerken behorende bij het plan) op basis van het gebruik van het terrein, het plan en/of het bouwwerk. Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 4 is opgenomen.

Naast de parkeernorm is ook het aanwezigheidspercentage van belang bij het bepalen van de parkeeropgave. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers en bezoekers, zoals ook weergegeven in de te hanteren gemeentelijke parkeernormen. Gebruikers zijn de bewoners en de bedrijven die in een bouwwerk of op een terrein woonachtig of gevestigd zijn. Wanneer er gerekend wordt met meerdere functies met afwijkende aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met meervoudig gebruik, mits aannemelijk is dat dat in de praktijk ook als zodanig zal functioneren. Dat is bij bewoners en bezoeker aan de woningen het geval.

Aan de hand van het functieprogramma, de gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages is de gemeentelijke parkeerbilans opgesteld. Hieruit blijkt dat het maatgevende moment van de ontwikkeling voor bewoners de werkdagnacht is met een totale afgeronde parkeervraag van 128 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod in de kelder (103 parkeerplaatsen) is niet op alle dagen/momenten in de week voldoende om de parkeervraag op te vangen.

Op het maatgevende moment bedraagt de resterende parkeervraag, op basis van het parkeeraanbod, 25 parkeerplaatsen. De bezoekers van de woningen genereren een maatgevende parkeervraag van 32 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.

Indien niet op eigen terrein kan worden voorzien aan de parkeerbehoefte, dienen alternatieven inzichtelijk worden gemaakt.

Parkeerdrukmeting

Met een parkeerdrukmeting is onderzocht of binnen een acceptabele loopafstand vanaf de ontwikkellocatie restcapaciteit (overschot aan parkeerplaatsen) aanwezig is om het tekort op eigen terrein op te kunnen vangen. De maximaal wenselijke parkeerbezetting bedraagt conform het gemeentelijke parkeerbeleid 80%. Wanneer er sprake is van een bezetting onder de 80%, is er restcapaciteit beschikbaar in de omgeving.

Uit onderzoek blijkt dat op het maatgevende moment, de werkdagnacht, een restcapaciteit van 77 parkeerplaatsen bestaat. Uit de gemeentelijke parkeerbilans kwam naar voren dat er op dat moment een tekort van 27 parkeerplaatsen voor bewoners bestaat. Dit betekent dat er ruim voldoende plaats is voor de bewoners in de openbare ruimte, binnen een straal van 100 meter van de locatie. Ook blijft



de capaciteit onder de gewenste 80% bij toevoeging van bewonersparkeren (huidige bezetting 27 + 25 parkeervraag = 52. Dat geeft een parkeerdruk van 40% (52/130).

Specifieke eigenschappen ontwikkeling

In voorgaande paragrafen is het benodigde aantal parkeerplaatsen theoretisch berekend met behulp van de gemeentelijke parkeernormen. Er zijn echter bepaalde criteria van invloed op het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij de woningbouwontwikkeling aan de Schuttevaerkade is sprake van een specifieke doelgroep. Meerdere woningen binnen het bouwplan beschikken over één slaapkamer en zijn relatief klein. Het is dus aannemelijk dat de huishoudens die hierin gaan wonen van beperkte omvang zijn; gezinnen met kinderen gaan zich er niet huisvesten.

Tevens is de ontwikkelaar voornemens om deelauto's te stallen bij de ontwikkeling. Dit heeft effect op het autobezit van de bewoners. Het effect van dit mobiliteitsconcept op het autobezit is onderzocht. Dat heeft erin geresulteerd dat wordt uitgegaan van het stallen van 2 deelauto's door de ontwikkelaar, die 10 eigen auto's van de bewoners vervangen. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat 53 appartementen met één slaapkamer enkel geschikt zijn voor 'één- en tweepersoonshuishoudens'.

Het autobezit van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' en het stallen van 2 deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 105 parkeerplaatsen op een werkdagnacht inclusief 2 voor de deelauto's.

Het parkeeraanbod in de parkeerkelder en de 2 plekken voor deelauto's op maaiveld is voldoende om op alle momenten in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bewoners te voorzien. Omdat bij 30 van de kleine woningen geen eigen parkeerplek wordt aangeboden, kan het tekort worden opgelost. Omdat de ontwikkellocatie is gelegen in gereguleerd gebied kunnen deze bewoners hier conform de leveringsakte geen aanspraak op maken. Dit houdt in dat bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning, waardoor geen effect in de openbare ruimte wordt verwacht.

In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is een betaald parkeren regime van kracht. Tevens komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeervergunning, omdat wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. Bewoners gaan derhalve niet op straat staan waardoor er geen parkeeroverlast in de wijk ontstaat. De bewoners weten dit bij de koop van de woning en dus wordt er een bewuste keuze gemaakt.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden om gebruik te maken van het Openbaar Vervoer en van de fiets. Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

De verkeersgeneratie van de commerciële plint en de woningen samen bedraagt 700 motorvoertuigen per weekdagetmaal en 780 per werkdagetmaal. Ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit betreft dit een beperkte verkeersstroom op de wegvakken in de omgeving van de planontwikkeling. De verkeersstroom in de spitsperiodes is dermate beperkt dat dit niet waarneembaar van invloed is op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.



Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

3.6 Natuur

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

3.6.1 Huidige situatie

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna, waarbij wordt ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Onderzoek

De QuickScan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze QuickScan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De QuickScan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden IJssel) op ca. 2 km afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht ligt op ca. 5 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 5 km) van het plangebied.

Het plangebied ligt in het centrumstedelijk gebied van Zwolle en is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied in het centrum stedelijk gebied van Zwolle en de impact van de ingreep (reguliere sloop- en bouwwerkzaamheden), kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Om de effecten van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden te kunnen bepalen is in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd in de vorm van een AERIUS-



berekening. Daarbij is zowel in beeld gebracht of er significante negatieve effecten zijn tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase van het voorziene plan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan geen negatieve effecten ten gevolge van stikstofuitstoot heeft. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 5 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een natuurtoets (onderdeel soortbescherming) uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op aanwezige natuurwaarden door uitvoering van het plan. In het rapport dat als bijlage 6 van deze toelichting is opgenomen, worden de methodiek en de uitkomsten van de toetsing beschreven.

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen.

In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Daarom heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden. Tijdens het veldbezoek (vervolgonderzoek) zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing binnen het plangebied. Vervolgstappen ten aanzien van vleermuizen zijn daarom niet aan de orde.

Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van egel en steenmarter vast te stellen zijn vier nachtelijke bezoeken uitgevoerd in de periode mei tot en met september. Egels en steenmarters zijn nacht actieve dieren en 's nachts, wanneer ze op zoek gaan naar voedsel, gemakkelijk waar te nemen. Tijdens de nachtelijke bezoeken is gelet op rondscharrelende egels en steenmarters die een indicatie zijn voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen. Deze nachtelijke bezoeken zijn tegelijk met het aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Tijdens de nachtbezoeken zijn geen verblijfplaatsen van de egel aangetroffen in aanwezige dichte bosschages in het plangebied. Vervolgstappen ten aanzien van de egel zijn daarom niet aan de orde.

Tijdens het veldbezoek zijn op de bovenste etage van het gebouw enkele oude uitwerpselen van steenmarter aangetroffen. Daarnaast is één steenmarter tijdens het nachtelijke onderzoek eenmalig foeragerend waargenomen in de directe omgeving van het plangebied. Waarnemingen van de steenmarter binnen het plangebied zijn niet gedaan. Vanwege de afwezigheid van andere sporen zoals verse uitwerpselen en prooiresten en op basis van het onderzoek worden geen voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van de steenmarter verwacht in het plangebied. Het nemen van vervolgstappen voor de steenmarter is niet aan de orde.

In en nabij het plangebied is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten als kauw (bebouwing), houtduif, winterkoning, roodborst, merel, Turkse tortel en heggenmus (groenstroken). Door sloop van de bebouwing en het rooien van beplanting gaan mogelijk nestlocaties van algemeen voorkomende broedvogels verloren. In de omgeving van het plangebied blijven ruim voldoende alternatieve nestlocaties beschikbaar als een nestlocatie verloren gaat.

3.6.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Uit het ecologisch onderzoek komt naar voren dat nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en de egel uitgevoerd moest worden. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken leiden niet tot vervolgacties. Het plan is op basis van de aspecten soortbescherming en gebiedsbescherming uitvoerbaar.



3.7 Water

3.7.1 Huidige situatie

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen SW.10/Schuttevaerhaven. Rond het plangebied ligt een primaire/A-watergang Schuttevaerhaven (SW.10) die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied (nr. 409) heeft een maximumpeil van NAP 0,3 m – NAP. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk (stuw). Lokaal kunnen verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de stuw. Bij extreme neerslag is er wateroverlast in de nabijgelegen openbare ruimte.

Algemeen

Bij de ontwikkeling van het gebied is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. De hoeveelheid neemt toe van 1,5 m³/uur naar 2,6 m³/uur. In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt ten behoeve van 5.400 m² bedrijfs- en kantoorruimte. In de voorziene situatie is sprake van maximaal 110 woningen. Hierdoor ontstaat echter geen overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuivering technische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel van de gemeente Zwolle. De droogweerafvoer (DWA) uit het plangebied moet naar dit gemeentelijk riool worden afgevoerd. Voor benodigde nieuwe rioolaansluitingen wordt een aanvraag ingediend bij de gemeente. Ook een eventueel infiltratieplan kan dan worden voorgelegd (waterhuishoudings- en rioleringsplan).

Digitale watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap van belang. Daarom is door het waterschap een uitgangspuntennotitie is opgesteld (zie bijlage 7). Hieronder wordt kort ingegaan op enkele specifieke aspecten.

Watersysteem

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van A-watergang Schuttevaerhaven van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het plan voorziet niet in ingrepen die de functie van de watergang belemmert. Indien dit wel het geval is, wordt hierover in overleg getreden met het bevoegd gezag en worden eventuele vergunningen aangevraagd.



Waterveiligheid

In het plan ligt (de B-zone van) een regionale/overige kering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones.

De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk. Deze wordt indien nodig aangevraagd ten behoeve van dit plan.

Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering of een regionale waterkering ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). In voorliggend plan is sprake van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' omdat een deel van het plangebied regionale waterkering.

Indien i.v.m. klimaatadaptief inrichten, een groter gebied in beschouwing wordt genomen (Govert Flickstraat - Ferdinand Bolstraat - Albert Cuypstraat - Stadsgracht dus incl. Schuttevaerkade), is het wenselijk dat de gewenste hoogte van de regionale kering (Schuttevaerkade) op minimaal **2,65 m +** NAP komt te liggen. Hier wordt rekening mee gehouden.

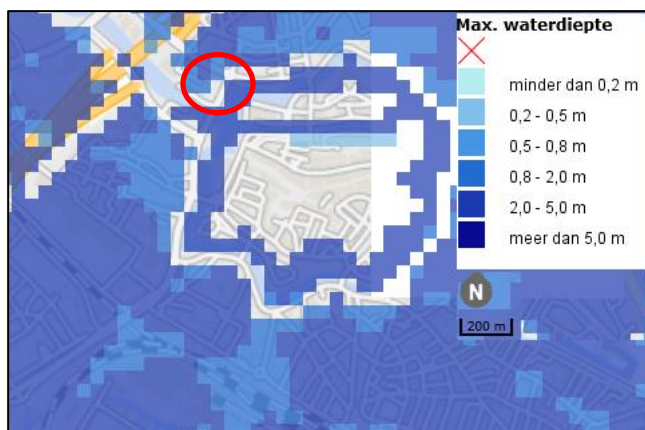
Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. Voor plannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

Risico-inventarisatie

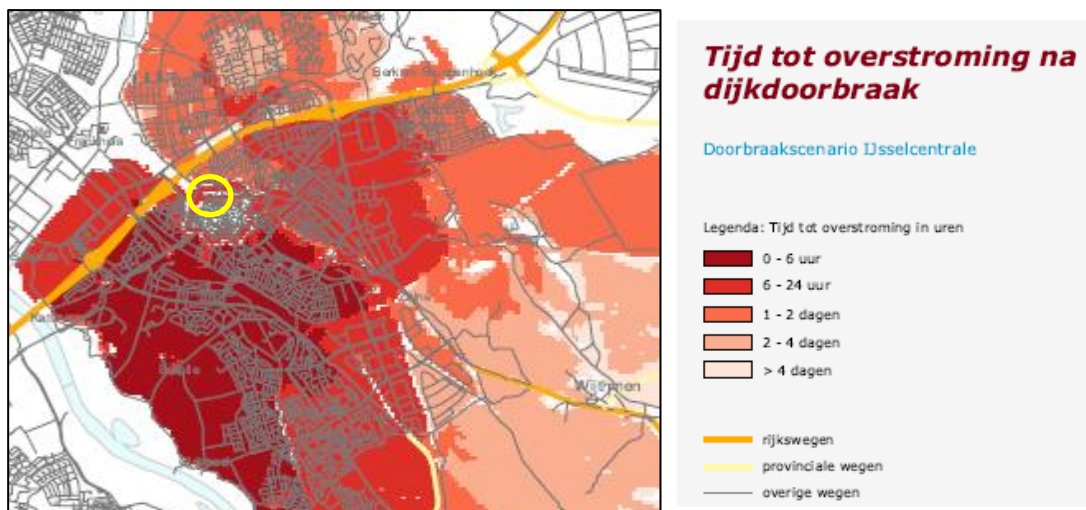
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject ten westen van het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: 'kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade'. De regionale waterkering rondom de Zwolse stadsgrachten kent een overschrijdingskans van 1 op 200 per jaar.

Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat op minder dan 0,2 meter (zie volgende afbeelding). De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep en dat heeft te maken met de niet-primaire waterkering Schuttevaerkade. De blauwe strook die bij het plangebied is aangegeven betreft de stadsgracht, waar een grotere overstroming (direct aan de grens van het plangebied) kan plaatsvinden.



Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: Wateratlas Provincie Overijssel)

De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In de volgende afbeelding is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak van de IJsseldijk bij de IJsselcentrale weergegeven. Dit is niet snel en duurt langer dan 4 dagen.



Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. IJsselcentrale (bron: Provincie Overijssel)

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde wegen waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Doordat het plangebied wordt omsloten door verschillende wegen en er sprake is van hoogbouw, kunnen toekomstige bewoners van het plangebied zich eenvoudig in veiligheid brengen.

Wateroverlast

Het plan is zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen. Water wordt op het gemengde stelsel of in openbaar gebied geloosd. Op deze wijze



treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies. Er is ook rekening gehouden met wateroverlast bij het ontwerp van de parkeergarage. De kans op overstromen wordt tot een minimum beperkt en de installaties worden zodanig geplaatst dat ze geen hinder ondervinden van eventuele wateroverlast.

Ten behoeve van voorliggend plan **wordt een wordt** een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld die wordt afgestemd met de gemeente 

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) wordt afgevoerd door middel van een gemengd stelsel. Het groen binnen het plangebied biedt een buffer bij overmatige regenval.

Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater of grondwater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen worden niet gebruikt.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterbeleid gemeente Zwolle

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

De vuilwaterafvoer van het plangebied blijft gescheiden van het hemelwater. Het aanbod van vuilwater lijkt door de voorgenomen ontwikkeling toe te nemen. De verwachting is dat de toename van vuilwater vanuit het plangebied niet zal leiden tot overbelasting van het omliggende stelsel waar op zal worden aangetakt.

Externe werking ruimtelijk plan

In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Onderliggend plan voorziet niet in ingrepen waardoor de waterkering niet toegankelijk is of op enigerwijze wordt aangetast.



Vertaling in waterhuishoudings- en rioleringsplan

Naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan en op basis van de ligging van het plangebied, heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap over de uitwerking van het plan en de waterschapsbelangen die daar bij spelen. Waterhuishouding en riolering zijn daarbij twee belangrijke aspecten. Het overleg heeft geresulteerd in een rapportage over de wijze waarop binnen het plan met de waterhuishouding en de riolering wordt omgegaan, zie bijlage 8. Dat rapport dient als onderbouwing voor het onderdeel waterhuishouding en riolering, waarbij wordt aangetoond dat het beoogde plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. Het doel is om tot een optimale waterhuishouding te komen in lijn met geldende regels en richtlijnen.

Conclusie

Het plan wordt in afstemming met het waterschap zodanig vorm gegeven, dat er geen negatieve effecten op de waterhuishouding plaatsvinden. Bij de (technische) uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de feitelijke, toekomstige en beleidsmatige uitgangspunten die relevant zijn en waarover is geadviseerd door het waterschap.

Ten aanzien van het aspect 'overstromingsrisico' is aangetoond dat er voldoende fysieke en ruimtelijke maatregelen genomen om bij eventuele overstromingen tijdig te kunnen vluchten.

3.7.2 Uitgangspunten in het bestemmingsplan

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de bovengenoemde waterspecten. Water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.8 Milieu

3.8.1 Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Ter plaatse van het plangebied zijn kantoorgebouwen gevestigd en er is woningbouw in combinatie met beperkte commerciële functies voorzien. Het voorziene plan geeft gezien de milieugevoelige woonfunctie aanleiding om bodem- en asbestonderzoek uit te voeren om vast te kunnen stellen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemming van de locatie. Het verkennend en nader bodemonderzoek is als bijlage 9 opgenomen.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is vast te stellen of er ter hoogte van de onderzoekslocatie sprake is van een verontreiniging van grond en/of grondwater. De opzet van het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm 'Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek' (NEN 5740:2009+A1:2016).



Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen met zware metalen in de grond ter hoogte van de onderzoekslocatie. Het nader onderzoek is gebaseerd op de NTA 5755 (Strategie voor uitvoering van nader onderzoek - Onderzoek naar de aard en de omvang van bodemverontreiniging, 2010).

Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om na te gaan of de verdenking op asbest in de grond terecht is. De opzet van het verkennend asbestonderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm 'Inspectie en monsterneming asbest in bodem en partijen grond' (NEN 5707+C2:2017).

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese 'verdacht' voor het terrein dient te worden aangenomen voor wat betreft de matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen in de ondergrond welke mogelijk te relateren zijn aan de oude puinlagen in de grond.

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' voor wat betreft de aanwezigheid van asbest kan worden verworpen. In de matig puin houdende bovengrond en in de puin houdende ondergrond is geen asbest boven de detectielimiet aangetoond.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. Bij toekomstige graafwerkzaamheden in de ondergrond (in verband met de aanleg van een verdiepte parkeervoorziening) dient rekening worden gehouden met verhardingslagen in de grond op verschillende dieptes vanaf 0,5 tot minimaal 2,0 m-mv.

Indien graafwerkzaamheden zijn voorzien in de (matig tot) sterk verontreinigde grond (circa 15 m³) ter hoogte van boring 16 (zie voor de exacte locatie het onderzoeksrapport) dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een plan van aanpak worden opgesteld. Het plan van aanpak dient ter instemming worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om de sterk verontreinigde grond door een BRL7001 gecertificeerd aannemer, onder begeleiding van een BRL6001 gecertificeerd milieukundig begeleider, uit te voeren.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodem en asbest uitvoerbaar. Indien graafwerkzaamheden worden verricht ter hoogte van boring 16 dient rekening gehouden te worden met de aanbevelingen in het onderzoeksrapport.

3.8.2 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:



- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het plan betreft transformatie van een locatie ten behoeve van maximaal 110 woningen en enkele honderden vierkante meters commerciële ruimte. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM_{2.5}.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook inzicht verkregen te worden in de luchtkwaliteit ter plaatse. Op basis van de NSL-monitoringstool kan 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 hiervan kan aangetoond worden of ter plaatse sprake is van een goede ruimtelijke ordening / goed woon- en leefklimaat. Op onderstaande afbeeldingen is inzichtelijk gemaakt dat van een overschrijding geen sprake is.



Conclusie



Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Ook is geen sprake van overschrijding van de concentraties stikstof en fijnstof. Het bestemmingsplan is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

3.8.3 Geluid

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Onderzoek

Industrielawaai

De invloed van omliggende bedrijven is onderzocht op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Bij de woningen valt geen relevante hinder vanwege omliggende bedrijvigheid te verwachten en het plan beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven niet.

Installaties

Bij diverse appartementen worden mogelijk installaties (warmtepompen) geplaatst in een ruimte die via een deur in directe verbinding staan met een verblijfsruimte. De geluidwering met betrekking tot de installaties zal voldoen aan de eisen uit afdeling 3.2 van het Bouwbesluit. De deur van de technische ruimte wordt geluidswerend uitgevoerd ter bescherming tegen geluid van installaties. De installatie veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek geluidsniveau van ten hoogste 30dB en voldoet daarmee aan de norm.

Wegverkeerslawai

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer woningen c.q. geluidsgevoelig objecten geprojecteerd worden binnen een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Schuttevaerkade, de Pannekoekendijk en de rijksweg A28. Daarnaast liggen rondom het nieuwe woongebouw enkele wegen met een maximale rijksnelheid van 30 km/uur. De relevante 30 km/uur wegen voor het akoestisch onderzoek zijn de Govert Flinckstraat, Van Miereveltstraat en Albert Cuypstraat. Voor het plan bepalen we het effect van het geluid van het wegverkeer op basis van deze wegen. In het kader van onderliggend plan heeft daarom akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 10 opgenomen en zijn als volgt.



Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- De geluidsbelasting is vanwege de Schuttevaerkade, de Pannekoekendijk en de Rijksweg A28 hoger dan de voorkeurswaarde.
- De hoogste geluidsbelasting van 63 dB is berekend vanwege de Schuttevaerkade op de zuidgevel van gebouw B. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB voor binnenstedelijke wegen wordt niet overschreden.
- De geluidsbelasting is bij drie appartementen van gebouw A hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB vanwege het geluid van de Rijksweg A28.
- De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur wegen is maximaal 58 dB na aftrek. Als deze waarde zou worden getoetst aan de Wet geluidhinder, vindt een overschrijding van 10 dB plaats ten opzichte van de voorkeurswaarde.

In het kader van de Wet geluidhinder moeten maatregelen worden afgewogen om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. De maatregelen zijn onderzocht voor de Rijksweg A28, de Schuttevaerkade en de Pannekoekendijk. De 30 km/uur wegen zijn voor het onderzoek naar maatregelen buiten beschouwing gelaten, omdat de regels uit de Wet geluidhinder niet bindend zijn voor de 30 km/uur wegen. Uit deze afweging blijkt dat maatregelen financieel en/of stedenbouwkundig niet toereikend zijn om tot geluidreductie te komen.

Omdat de berekende geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde, zijn hogere waarden nodig. De gemeente Zwolle stelt in haar geluidbeleid voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde. In het beleid is opgenomen dat nieuwe woningen moeten zijn voorzien van een geluidluwe zijde en geluidluwe buitenruimte. Een gevel of buitenruimte is geluidluw als de cumulatieve geluidsbelasting (geluidsbelasting van alle wegen tezamen) 48 dB of lager is waarbij de aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder wel toegepast wordt.

Om te beoordelen voor welke woningen maatregelen op basis van het geluidbeleid nodig zijn, is een beoordeling gemaakt van de woningen waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden. Op alle woningen van gebouw A, B en C is de geluidsbelasting vanwege één van de gezoneerde wegen hoger dan de voorkeurswaarde. Voor in totaal 48 woningen, waarvoor een hogere waarde nodig is en die geen geluidluwe zijde hebben, zijn aanvullende voorzieningen nodig om het geluid op de gevel te reduceren tot maximaal 48 dB. Hiervoor is een extra geluidreductie van 1 tot 12 dB nodig. Dit kan onder andere door een gesloten/verhoogde borstwering of een gesloten loggia. Met aanvullende maatregelen afgestemd op de te behalen reductie kan voor alle woningen een geluidluwe zijde en/of buitenruimte worden gecreëerd. In de onderstaande tabel is aangegeven welke woningen nog geen geluidluwe gevel hebben en welke reductie nodig is om deze wel te creëren.

De geluidsbelasting door de gezoneerde wegen voldoet bij gebouwen E aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor de woningen in de gebouwen A, B, C, D en F met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde is een hogere waarde nodig.

Railverkeerlawaaï

Het plangebied valt niet binnen het invloed gebied van de spoorwegen. Er hoeft zodoende geen toetsing van dit aspect plaats te vinden.

Luchtverkeerslawaaï



Het plangebied valt niet binnen het invloed gebied van luchtwegen. Het plan hoeft op dit onderdeel niet nader onderzocht te worden.

Conclusie

De voorkeurswaarde wordt vanwege de geluidsbelasting van de Schuttevaerkade, de Pannekoekendijk en de Rijksweg A28 overschreden. Om het plan mogelijk te maken dienen bouwmaatregelen genomen te worden (zie bijlage 11) en dienen voor enkele woningen/appartementen hogere waarden vastgesteld te worden door de gemeente. Behalve akoestische effecten van het wegverkeer is er geen sprake van enige invloed van akoestische aspecten.

3.8.4 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder andere het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijfsactiviteiten op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd (Bedrijven en milieuzonering, 2009). Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen activiteiten milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Wanneer aan de afstanden wordt voldaan kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat het plan planologisch acceptabel is.

Onderzoek

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Dit is een gevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gemengd gebied.

Hieronder vindt een analyse van de effecten ten aanzien van omliggend functies plaats.

Burgemeester Roelenweg

Aan de noordzijde van de Burgemeester Roelenweg bevinden zich kantoorpanden binnen een kantoorbestemming. Hier zijn onder andere de Kamer van Koophandel en een advocatenkantoor gevestigd. Kantoren hebben volgens de VNG-richtlijnen een richtafstand van 10 meter. De afstand van circa 30 meter tussen het plangebied en deze kantoren past zodoende binnen de VNG-richtlijnen.

Aan de zuidzijde van de Burgemeester Roelenweg bevindt zich een aantal panden met een maatschappelijke bestemming. De gronden ter plaatse van deze bestemming kennen onder andere bijzondere woonvormen (studentenhuisvesting en daklozenopvang). Hieruit kan worden redelijkerwijs worden geconcludeerd dat het voorziene bouwplan deze functies niet beperkt. Andersom is dat, mede gezien de afstand van circa 75 meter, ook niet het geval.

Van Miereveltstraat

Aan de Van Miereveltstraat bevinden zich enkele rijwoningen en enkele woonwagens. Woningen hebben geen onderlinge richtafstand. Bij de commerciële functies binnen het voorziene bouwplan



wordt rekening gehouden met de milieukundige effecten op de bewoonde omgeving. Daarbij zal de richtafstand nooit groter zijn dan tien meter, in gemengd gebied 0 meter.

Aan de Van Miereveltstraat bevindt zich een gebouw van de tafeltennisvereniging. Dit gebouw kent een maatschappelijke bestemming en circa 30 meter van het voorziene bouwplan. De richtafstand van een dergelijke functie bedraagt 30 meter, in gemengd gebied 10 meter. Daarmee voldoet het plan binnen dit gemengde gebied.

De maximale planologische mogelijkheden voorzien binnen de maatschappelijke bestemming in meer dan alleen de tafeltennisvereniging. Het gaat bij maatschappelijke voorzieningen over educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Deze functies zijn weinig milieubelastend. Gezien de afstand tot de woningen en het type voorzieningen is redelijkerwijs aan te nemen dat er geen beperking van de planologische gebruiksmogelijkheden ontstaan.

Schuttevaerkade

Aan de zuidzijde van de Schuttevaerkade bevindt zich een appartementengebouw. Dit gebouw ondervindt vanuit milieukundig oogpunt geen hinder van het voorziene bouwplan. Andersom is dat eveneens het geval.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich aangrenzend aan het plangebied een hotel binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Hotels kennen een richtafstand van 10 meter. In gemengd gebied vervalt deze 10 meter en kunnen de woonfunctie en de hotelfunctie binnen tien meter van elkaar plaatsvinden, wat hier het geval is. Van wederzijdse milieukundige beperkingen is daardoor geen sprake in de bestaande situatie.

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn in de vorm van bedrijven, maatschappelijke functies, horeca 1 tot en met 6 en sport ook andere functies mogelijk dan de huidige hotelfunctie. De horecafuncties 1 tot en met 6 hebben in gemengd gebied geen milieukundige afstand tot de voorziene woonfunctie. Er is immers geen sprake van discotheken en/of cateringbedrijven die wél een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied hebben. 

De toegestane bedrijven kunnen afhankelijk van de aard en omvang van de bedrijven worden beperkt in de toekomstige gebruiksmogelijkheden. Datzelfde geldt voor sportactiviteiten en maatschappelijke functies. Heel realistisch is dat niet, omdat aan de oostzijde van het als 'gemengd-1' bestemde perceel op 10 meter een woonbestemming aanwezig is. daardoor is het niet realistisch dat de planologische gebruiksmogelijkheden van het perceel significant worden beperkt ten gevolge van voorliggend plan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is op basis van de aspecten bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

3.8.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op



het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Risicobeschouwing

In het kader van **onderliggend** ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied een aardgasleiding ligt. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied.

De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk' afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden dient verantwoord te worden op welke wijze aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval een tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Brandbaar gas

Het plangebied ligt binnen 300 meter van de A28. Daarom moet verantwoord worden op welke wijze de gebouwen brandwerend zijn en op welke wijze sprake is van zelfredzaamheid. Ten aanzien van



zelfredzaamheid wordt naar de volgende paragraaf verwezen. Ten aanzien van het aspect 'veiligheid' (en daaraan gekoppeld brand) is gesproken met de Veiligheidsregio. In deze gesprekken zijn aanbevelingen gedaan over onder andere het gebruik van brandwerende materialen (voor de gebouwen én de parkeerkelder), het aanbrengen van signaleringssystemen en bluswatervoorzieningen. In de technische uitwerking worden deze adviezen nageleefd.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

De woningen binnen het plangebied zijn niet bedoeld voor verminderd zelfredzamen. Er komt geen begeleid wonen o.i.d. of speciale levensloopbestendige woningen. Wel kunnen er bewoners zijn die niet zelfredzaam zijn (kinderen, ouderen, mensen in een rolstoel enz.). Desondanks is aandacht voor zelfredzaamheid. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in risicocommunicatie vooraf en crisiscommunicatie tijdens een incident.

Risicocommunicatie vooraf vindt doorgaans door de gemeente of ontwikkelaar plaats, bijvoorbeeld middels een folder met informatie bij het betrekken van de woning.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven. In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente wordt aangegeven dat de gemeente Zwolle inzet op verbetering van de risicocommunicatie richting de burger.

De geprojecteerde woningen voorzien zoals aangegeven in beginsel niet in het langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen. De aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen kan incidenteel voorkomen, maar dit is niet betrokken bij de beschouwing van het aspect zelfredzaamheid in de risicobeoordeling. De bewoners kunnen zich op basis van het bestaande wegennet binnen korte tijd in veiligheid brengen.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten, zoals in voorliggend geval. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de A28 is het van belang dat de woningen bescherming bieden, (nieuwe) woningen worden beschouwd als geschikte schuilocatie. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn. Deze maatregel kan echter binnen een bestemmingsplan niet worden afgedwongen, zo blijkt uit



jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie uitspraak ABRvS 23 april 2014, nr. 201310908/1/R6). De initiatiefnemer heeft aangegeven deze voorziening voor alle woningen aan te brengen.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. Elk scenario vraagt een specifiek aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). In het plan zijn na afstemming met de brandweer diverse brandkranen opgenomen. Dit is voldoende voor wat betreft de bestrijdbaarheid.

De bestrijding van brand binnen het plangebied staat los van het aspect externe veiligheid. Daar gaat bestrijdbaarheid over incidenten over, in dit geval, de Rijksweg A28. Met dit plan kunnen echter geen voorzieningen op of bij de A28 worden voorgeschreven om op de A28 een incident te bestrijden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

3.8.6 MER-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.



De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Als bijlage 12 van deze toelichting is het concept van de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de definitieve versie opgenomen.

3.9 Duurzaamheid

3.9.1 Duurzaamheid

In januari 2007 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie Duurzaam Bouwen' vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kosten neutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). Onderliggend plan wordt uitgevoerd overeenkomstig dit gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

3.9.2 KEC

KEC staat voor Klimaat adaptief, Energieneutraal en Circulair. De gemeente Zwolle heeft beleid geformuleerd om bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk aan te sluiten bij deze aspecten. Bij onderliggend plan wordt invulling gegeven aan dit beleid.

Klimaatadaptief

De deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 water-robuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil klopper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel. De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren.

Een klimaatadaptieve omgeving is een leefomgeving die toekomstbestendig is. Dat wil zeggen voorbereid op hoogwater, bestand tegen langdurige droge periodes, om kunnen gaan met hevige regenval en voldoende resistent tegen hittestress.

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Daarnaast vindt parkeren in een parkeerkelder plaats. Hierdoor worden geparkeerde auto's minder heet en



stralen ook minder warmte uit, welke de luchttemperatuur verhogen. Deze maatregelen maken het plangebied minder gevoelig voor hittestress.

Energieneutraal

Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energieakkoord, de klimaatconferentie van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaatop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam worden opgewekt. Dit kan door:

- Zonnepanelen op daken leggen;
- Warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- Te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op een deel van de daken van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een maximale zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld worden dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, zal verkend worden of het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem tot de mogelijkheden behoort.

Circulair

In de voorgenomen ontwikkeling worden de levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage waar mogelijk meegenomen in het ontwerp. Het gebruik van primaire grondstoffen wordt verminderd. De te gebruiken materialen zijn zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen afkomstig.

Gebruik van reststromen

Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige pand geïnventariseerd. Vrijkomende materialen worden waar mogelijk gebruikt in de nieuwbouw. Te denken valt aan hergebruik van gebroken puin en het terugbrengen van te kappen bomen als zitelementen in het tuinontwerp. Zo worden reststromen gebruikt en krijgt het sloopmateriaal een tweede leven. Voorkomen van uitval / afval Door het bouwproces van de nieuwbouw goed voor te bereiden en te plannen, worden uitval en afval zoveel mogelijk voorkomen. Dit kan onder meer worden bereikt door prefabricage van zoveel mogelijk onderdelen onder geconditioneerde omstandigheden en just-in-time leveringen.

Flexibel en demontabel bouwen

In het ontwerp wordt rekening gehouden met flexibel en demontabel bouwen. Zo wordt in de plint rekening gehouden met een mogelijke functiewijziging in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met hogere plafonds, loskoppelen van installaties van vloeren en plafonds en een draagconstructie zoveel mogelijk indelingsvrijheid biedt. Ook op de verdiepingen wordt rekening gehouden met zoveel mogelijk indelingsvrijheid door schachten en draagconstructie zo optimaal mogelijk te ontwerpen.



Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen

Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook zal er reken worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen. Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur. Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf

In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Een deel van het groen zal in de toekomstige situatie blijven bestaan. Daarnaast wordt een binnentuin gerealiseerd waar tuinperken worden aangelegd en waarin een deel van het hemelwater kan worden opgevangen. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Uitgangspunt is om het hemelwater te lozen op oppervlaktewater en de daktuin te gebruiken als overloop. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te gebruiken voor het doorspoelen van de toiletten. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

Natuur inclusief bouwen

In voorliggend plan is sprake van natuur inclusief bouwen. Natuur inclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dat uit zich in voorliggend plan in groen, maar ook in de wijze waarop in de bebouwing nestplaatsen worden gerealiseerd, water op het dak wordt benut en hotels en stenen voor insecten worden gebruikt. In het groenplan, dat als bijlage 2 is toegevoegd en als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan, is dit nader uitgewerkt.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat onderliggend bouwplanplan voorziet in maatregelen die in lijn zijn met het KEC-beleid én met natuur inclusief bouwen.

3.10 Windhinder

Gezien de hoogte van de voorziene bebouwing is ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan een windhinderonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om het windklimaat rond het plangebied op maaiveld te bepalen. Daarnaast is het windklimaat op de balkons onderzocht. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn als bijlage 13 opgenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 8100. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in windhinder en windgevaar. Bij windhinder is sprake van een snelheid van circa 20 km/uur. Van windgevaar is sprake bij een snelheid van circa 50 km/uur.



In het kader van voorliggend plan zijn drie situaties onderzocht:

- de huidige situatie
- de situatie met de nieuwbouw en open balustrades
- de situatie met de nieuwbouw en gesloten balustrades

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in geen van de situaties gevaar dreigt of hinder aanwezig is bij de gebouwen, behalve op vier plekken indien sprake is van open balkons. Het bouwplan wordt aangepast op basis van de aanbevelingen, waardoor van windhinder of windgevaar geen sprake zal zijn. Voor de resultaten van de effecten van wind op de openbare ruimte is het belangrijk het karakter en het gebruik van de openbare ruimte in het nu en in de toekomst te wegen. Die functie zal hier nauwelijks wijzigingen. Het zal vooral gebruikt worden voor lopen/slenteren. En in het beoogde Singelpark zal 'zitten' ook een belangrijke functie zijn. De uitkomsten laten zien dat hier geen negatief effect ontstaat. Behalve op de hoek nabij de kruising. Dat is een aandachtspunt.

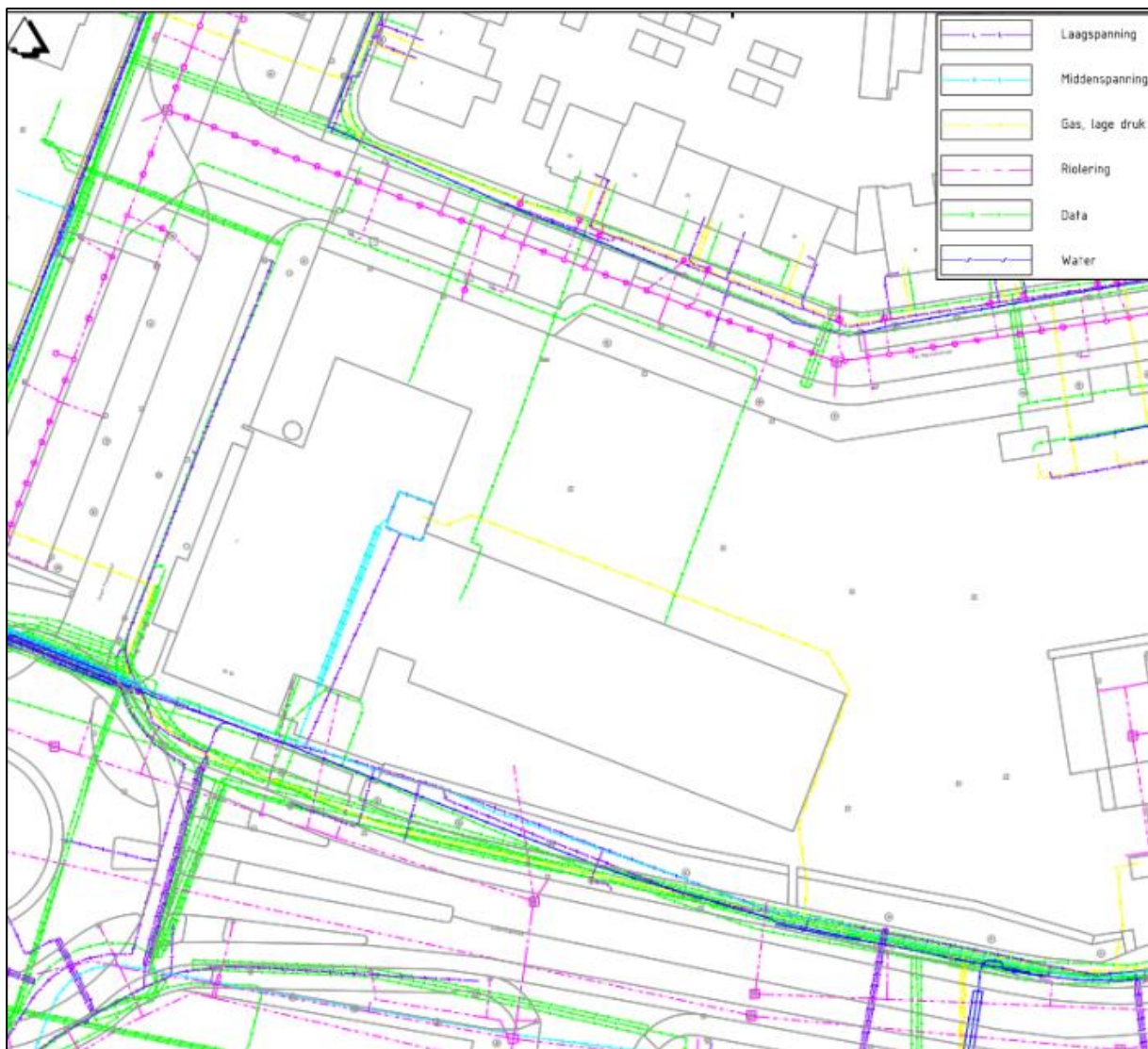
Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek laat zien dat de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast ten gevolge van het plan. Wel wordt aandacht gevraagd voor de hoek hoogbouw nabij de kruising.

Op bouwplanniveau zijn aanpassingen nodig om de kwaliteit van enkele balkons te kunnen garanderen. Dit vraagt afstemming met stedenbouw/welstand omdat de benodigde ingrepen het beeld beïnvloeden. Hier wordt invulling aan gegeven.

3.11 Kabels en leidingen

Om een beeld te krijgen van de kabels, leidingen en riolering in het plangebied in de huidige situatie is een KLIC-melding uitgevoerd. Een overzicht is weergegeven op de volgende afbeelding.



De aanwezige kabels en leidingen leiden niet tot beperkingen voor de ontwikkeling. Bij de uitvoering van de werkzaamheden en de aansluiting van de woningen wordt rekening gehouden met het bestaande netwerk.



4. Toelichting op de regels



4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

4.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

4.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

4.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving



- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 4.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

4.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

4.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld. De regels sluiten aan op het bestemmingsplan 'Kamperpoort, Harm Smeengekade'.

Artikel 3. Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen en meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis, bijbehorende bouwwerken en een parkeergarage in de kelder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage'. Tevens kunnen binnen de bestemming tuinen, paden, nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

Op de verbeelding zijn binnen de woonbestemming bouwvlakken aangewezen waarbinnen woningen gerealiseerd mogen worden. Het maximum aantal woningen bedraagt 110.

Als onderdeel van het plan is een groenplan opgesteld. dit groenplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is uitvoering van het groenplan geborgd en handhaafbaar.

Artikel 4. Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse



aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

In de regels zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de noodzaak van het uitvoeren van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

Artikel 5. Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen langs de Schuttevaerhaven, dijken en kaden en de waterhuishouding.



5. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Dit onderdeel wordt in hoofdstuk 6 behandeld. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

Voorliggend plan wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente Zwolle en de ontwikkelaar van de locatie.



6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 beschreven. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan **wordt** op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Overijssel;
- Waterschap Drents Overijsselse Delta;
- Veiligheidsregio IJsselland;
- Vitens;
- Gasunie;
- Rijkswaterstaat
- GGD.

De reacties worden indien nodig in het plan verwerkt.

6.3 Inspraak



In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijven en woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief tijdens een inloopavond. Daarbij is het stedenbouwkundig plan besproken en is een toelichting gegeven op de architectonische uitwerking van het plan. Op het moment dat de plannen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op de plannen in te dienen. Gedurende deze periode wordt de buurt, in navolging van het door de ontwikkelaar opgestelde communicatieplan, tijdens een **inlopend** geïnformeerd over de plannen.



Bijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan

Bijlage 2. Groenplan

Bijlage 3. Bezonningsstudie

Bijlage 4. Parkeeronderzoek

Bijlage 5. Memo stikstofdepositie

Bijlage 6. QuickScan natuurtoets Schuttevaerkade 80, Zwolle

Bijlage 7. Uitgangspuntennotie waterschap

Bijlage 8. Notitie waterhuishouding en riolering

Bijlage 9. Verkennend en nader bodemonderzoek Schuttevaerkade 80-88 te Zwolle

Bijlage 10. Akoestisch onderzoek wegverkeer voor het bouwplan Schuttevaerkade

Bijlage 11. Akoestische maatregelen gebouw

Bijlage 12. Vormvrije m.e.r-beoordeling

Bijlage 13. Windhinder

