

Concept voorontwerp bestemmingsplan locatie Schuttevaerkade

Reactie van de gemeente op het concept:

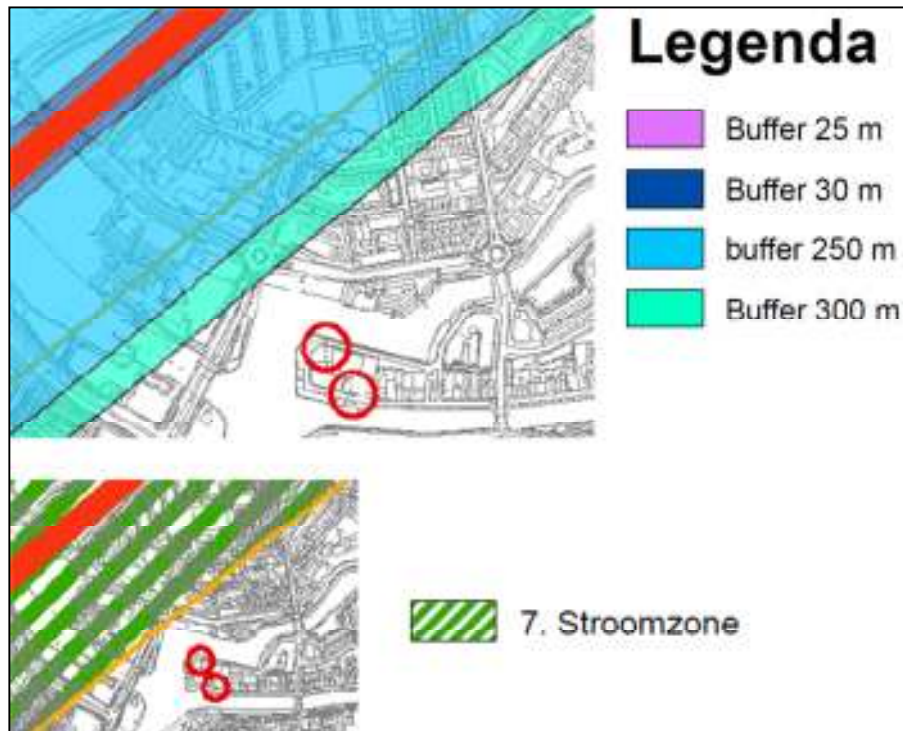
algemeen:

- bestemmingsplan Diezerpoort, Schuttevaerkade
NL.IMRO.0193.BP20019.0002
- In de toelichting staat: *“Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd.”*. In de regels is geen **voorwaardelijke verplichting** opgenomen om de aanleg ervan te borgen. Ook aandacht schenken aan natuurinclusief bouwen
- de verbeelding is geplakt op de digitale ondergrond. Wat opvalt is dat men helemaal niet op eigen kavel blijft en het gebouw van 22 m hoog, parallel aan de Schuttevaerkade, op slechts 2 m van de rijbaan is gepositioneerd.
Wordt hier in het SOP nader op ingegaan wat dit betekent voor deze locatie en de doorstroming van de Schuttevaerkade? Wordt gelijktijdig met de realisatie van het plan ook de Schuttevaerkade heringericht?
We stellen dat we dit een ontbrekende schakel vinden in de groene singel en de bomen die er staan moeten wijken voor deze bouwblokken! Op welke wijze worden deze gecompenseerd en op welke wijze wordt invulling gegeven aan de hoofdgroenstructuur
- reactie planoloog: Het is een nogal volgepropt plan, met weinig toegevoegde waarde voor de omgeving, behalve dan de upgrade in beeldkwaliteit. Zorg voor een goede onderbouwing voor de invulling van deze locatie anders wordt een niet zo positieve toon gezet voor de rest van de omgeving waar ook ontwikkelingen ophanden zijn.

Toelichting:

- Blz 5 Onder kopje aanleiding ook ingaan op het door Slokker opgestelde SOP en BKP voor deze locatie en dat die vastgesteld worden door de raad. Dat deze gelden als uitgangspunt voor het bestemmingsplan
- Blz 5 commerciële ruimte alleen op de begane grond?
- Blz 5 circa 100 woningen. Iets verderop staat 109 woningen
- Kaartje blz 5: plangebied ook de rijbaan van de Schuttevaerkade? Komt niet overeen met de verbeelding. Uitkomsten SOB afwachten.
- Blz 7 laatste alinea. Ingaan op welke onderdelen niet passen in het geldend bestemmingsplan
- Nu het Parapluplan Zelfstandige Woonruimte als kader is meegenomen, kan er dan vanuit gegaan worden dat de appartementen de minimale omvang en voorwaarden hebben die in de Parapluplan zijn opgenomen?
- Blz 8 en volgende onder 2.2.3. Ingaan op de ontwikkelingsstrategie 2019-2024
- 2.2.3 gaat onder andere in op de regionale woonprogrammering van de provincie (RWP 2017) en de daarvan af te leiden behoefte. Van belang is op te merken dat provincie en gemeenten nu werken aan nieuwe regionale woonafspraken 2021-2024 met doorkijk naar 2030. Die moeten in Q1 2021 klaar zijn en inwerking treden.
- 2.2.3 ingaan ook op de soort woningen die op deze locatie worden gerealiseerd
- De onderbouwing van de behoefte op pagina 10 is met peildatum 1-1-2017 nogal gedateerd. De behoefte is evident aanwezig, maar een onderbouwing met een actuele peildatum van bijv. 1-1-2020 is nodig. Daar kunnen we mee helpen.
- Blz 11 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Omdat het geen primaire kering is zou het overstromingsgevaar beperkt zijn. Waarom?
- De locatie ligt deels in de dubbelfunctie 'Waterstaat- Waterkering'; de gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en het waterschap Drents Overijsselse Delta werken er aan om het de waterveiligheid van regionale wateren te verbeteren en anticiperen daarop door overal rond de stadgracht en keringshoogte van 2,65 m + NAP aan te houden. Zie ook Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- 2.2.1/Klimaatbestendig Overijssel: Waaruit blijkt dat het groen voldoende is om de hittestress tegen te gaan en de waterberging voldoende is?
- Blz 12 wordt voor de onderbouwing verwezen naar paragraaf 4.2 ?

- Blz 15 onder Toets initiatief is aangegeven dat de leegstand van kantoren met dit initiatief wordt teruggedrongen. In de volgende alinea wordt aangegeven dat onder meer kantoorruimte kunnen worden gerealiseerd. Lijkt me goed om aan te geven het aantal m² dat wordt opgeheven en dat in dit plan het om een ander soort kantoorruimte gaat
- Blz 16 onder 4 bovenregionale wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1. nummering aanpassen
- Pagina 20: 5080 woningen per hectare wijzigen in 50- 80 woningen per hectare. Het SOP en dit bestemmingsplan wijken af van de aangegeven woningdichtheid in het Structuurplan. De onderbouwing van de afwijking nader motiveren in hoofdstuk 3
- De bouwhoogte past niet binnen de hoogbouwvisie. het gebied ligt in zone laag tot middelhoog met bouwhoogtes tot 30 m op beeldbepalende plekken. De conclusie op pagina 21 dat het plan in lijn is met het Structuurplan 2020 is dan ook niet juist. De onderbouwing van de afwijkingen nader motiveren in hoofdstuk 3.
- Blz 21 2.3.2 op 30 juni 2020 is ontwerp Omgevingsvisie door college vastgesteld en vervolgens ter inzage gelegd. Verwacht wordt dat de raad 1^e kwartaal 2021 vastgesteld
- Blz 23 2.3.2 laatste alinea plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 2
- Vervolgens graag ingaan op het SOP en BKP
- Paragraaf 2.3.3 gaat in op de Woonvisie Zwolle 2017-2027. Het is van belang dat het Bp ook ingaat op de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 die in 2019 is vastgesteld. Op onderdelen stelt de raad daarin de Woonvisie 2017 bij, bijvoorbeeld op de ambitie om 1.000 woningen per jaar toe te voegen en nieuwe prijsgrenzen vast te stellen (die meen ik wel zijn toegepast, bij onderdeel parkeernorm). Dat betekent dat des te meer ruimte is voor dit plan van 109 woningen in segmenten waar inderdaad de behoefte groot is zoals bij starters en een/twee persoons huishoudens
- Blz 24 2.3.3/Duurzame Deltastad: waaruit blijkt dat 'Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraal en klimaatadaptief ontwikkeld' worden?
- Blz 26 niet inzichtelijk wordt gemaakt hoe om wordt gegaan met groen en waar en hoe compensatie plaatsvindt. Er vallen diverse kroonprojecties (hoofdgroen) over de locatie
- pagina 29 wordt gesteld dat vooruitlopend op de Omgevingsvisie de hogere bebouwing stedenbouwkundig verantwoord is. Onderbouwing ontbreekt. Is er een beeldeffectrapportage of bezonningsstudie gemaakt?
- Blz 32 2 2.4.10/Deltawet: achterhaalde tekst (RvdR en Maaswerken etc zijn al lang afgerond; en Deltawet is anno 2020 al lang vastgesteld)
- 2.4.10/Waterschapsbeleid: voor stedelijk water is beleidsnota 'Water Raakt!' (2015) van toepassing.
- 2.4.11. Milieubeleid
 - Geluid: Gezien de noodzaak om hogere waarden te verlenen graag de belangrijkste uitgangspunten hierover uit de beleidsregel opnemen.
 - Externe veiligheid: het westelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de stroomzone, het oostelijk deel van het gebied 'Centrum stedelijk'. Zie onderstaande afbeelding. Graag beleidstekst hierop actualiseren.



- Bodem: de genoemde kwaliteitsklassen wijken af, onderstaand is het uitgangspunt:
 - Bovengrond
Homogeen deelgebied: Oude stadskern (voor 1900)
Ontgravingskwaliteit: Industrie
Toepassingseis: Wonen
 - Ondergrond
Homogeen deelgebied: Oude stadskern (voor 1900)
Ontgravingskwaliteit: Industrie
Toepassingseis: Wonen
- 2.4.11/Klimaatadaptatie: Gemeenteraad heeft in sept 2019 de Zwolse Adaptatiestrategie vastgesteld. Hier noemen en aangeven wat hier van toepassing is.
- 2.4.11/Klimaatadaptatie: hier staat: '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.' Welke afspraken zijn hier over gemaakt?
- Kort ingaan op het horecabeleid
- De getoonde impressies in de toelichting zijn niet conform de gemaatvoerde hoogten.
- Blz 41 3.2.2. laatste alinea, 1 na laatste aandachtstreepje op welke wijze wordt dit uitgewerkt in dit plan?
- 3.2.4. De panden langs de Schuttevaerkade komen binnen de zone 'Waterstaat-Waterkering'.
- 3.2.4. De bomen langs de Schuttevaerkade moeten verdwijnen? In de tekst wordt geschreven dat er 'voldoende ruimte is ingeruimd voor de gewenste en noodzakelijke groenstructuur'. Graag onderbouwen.
- Een verwijzing naar de groene agenda ontbreekt.
<https://www.zwolle.nl/sites/default/files/groene-agenda-actualisatie-groenbeleid-2015-2025.pdf>
- 3.2.5 hoofdstuk 4.4 omnummeren
- 3.2.5 in deze alinea wordt gesproken over 100 en 109 woningen
- 3.2.5 gaat in op het programma dat in plaats van de vastgestelde 30-40-30 uitkomt op 20-30-50 met als argument dat de achterliggende wijk Dieze al veel goedkope woningen heeft. Dat argument is te karig om de op zichzelf eerder afgesproken afwijkende percentages (intentieovereenkomst) te legitimeren. In de Ontwikkelstrategie wordt de leidraad 30-40-30 nog eens bevestigd (de raad zit hier bovenop), heeft het Concilium zelf spelregels vastgesteld

die moeten leiden tot een 30-40-30 programma bij majeure projecten. Tenslotte schermt de ontwikkelaar zelf met de doelgroep starters en een/tweepersoonshuishoudens. Dan wringt met name de 50% duur in het programma. Nogmaals, de afwijkende percentages hebben een historie, maar moeten beter verantwoord worden in dit bestemmingsplan dan met de goedkope woningvoorraad in het achterliggende Dieze.

- 3.2.5. Er wordt voorzien in 350 m² ruimte voor commerciële ruimtes in dit plan. Eén van de opties om die 350m² in te vullen is horeca. Dat is prima en past binnen de horecavisie. Qua profiel zou het mooi zijn wanneer hier een horeca concept landt dat zich richt op “werkende mensen” of een “to go” concept.
- 3.3. archeologie/ cultuurhistorie Volgende info kreeg ik van de archeoloog. Hij heeft dit ook afgestemd met Slokker. Naar mijn idee is het verhaal voldoende verwerkt in de toelichting Op de hoek van de Pannenkoekendijk en de Schuttevaerkade heeft vanaf 1724 een houtzaagmolen gelegen. De houtzaagmolen had in de 18de eeuw nog geen naam en werd aangeduid als de “Nieuwe sagemole”. De latere naam de Zwaan stamt waarschijnlijk pas uit de 19de of 20de eeuw. In de besluiten van de magistraat krijgen de participanten in 1724 toestemming voor het oprichten van een zaagmolen en een houthandel. In datzelfde jaar werd verder gesteld dat de eigenaars en participanten van de zaagmolen een stuk Holtenbroekdijk mochten gebruiken. De houtzaagmolen zelf, wordt gesitueerd bij de Zoutkeet aan het begin van de Holtenbroekdijk, in de onmiddellijke nabijheid van de scheepswerf van Albert Jacobs.

De eerste participanten/eigenaren zijn in de bronnen moeilijk te achterhalen. In de bronnen wordt alleen Dr. Gerhard van Rijssen genoemd. Van Rijssen neemt in 1725 een stuk grond over van de Zoutkeet. Na de dood van Gerhard van Rijssen komt een deel van de molen in 1743 in bezit van Willem Gerard Grootveld senior en een lid van de familie Van Sonsbeek. In 1751 lezen we dat de gehele molen werd gekocht door Willem Hendrik Grootveld junior en Willem Hofhuis. Van de erfgenamen van Grootveld en Hofhuis koopt

in 1791 factor Hendrik Jan Kistemaker de molen. Het bezit bestond toen uit de houtzaagmolen en daarbij behorende loodsen, touwen en gereedschappen.

Daarnaast wordt er in de verkoop melding gemaakt van een praam, een schuit, molenaarshuis, comptoirkamer, woonhuis en een kamp weiland. Alles is gelegen “buiten de Dieserpoort in Holtenbroek aan de Stadsgragt”.

Na Hendrik Jan Kistemaker wordt de firma Schaepman en Russell als eigenaar van de molen genoemd. De bovenbouw van de molen wordt in 1901 gesloopt, gevolgd door de onderbouw in 1925. Op deze plek is 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. Dit bedrijfje was opgericht door H.W. van Raalte en is in 1927 verdwenen door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekdijk.

Het kantoorpand Schuttevaerkade 80-88 ligt op de plek van een erf dat behoorde bij bovengenoemde houtzaagmolen met bijbehorende watergangen. De molen zelf ligt vermoedelijk onder de weg. Vooral de watergangen kunnen van archeologisch belang zijn, omdat deze waarschijnlijk zijn dichtgestort met afval. Dit afval is voor archeologen een belangrijke bron, vooral als dit in datering is af te kaderen. Bijgevoegd een kaartje met daarop de situatie in 1832 en info over de houtzaagmolen. Voor de bouw van het kantoorpand hebben er ook nog olietanks gestaan. In het archief van het kadaster kwam ik tegen dat het terrein Schuttevaerkade 80-88 bekend onder kadasternummer A6316 eigendom was van de NV Standard Amerikaansche Petroleum Compagnie (voorheen APC en latere ESSO). Volgens het systeem is er na de oorlog eind jaren 40 sprake van 5 olietanks op dit perceel. Ook op een hulpkaart uit 1963 zijn deze 5 tanks op het perceel getekend.

Mogelijk bestaat er dus ook nog een kans op milieuverontreiniging.

Voor het onderzoeksgebied geldt dat onder het bestaande pand geen archeologisch onderzoek nodig is. Een deel is onderkelderd en daardoor verstoord. Dit geldt niet voor het deel dat in gebruik is als parkeerterrein. Hier zou één proefsleuf moeten worden aangelegd van minimaal 4 meter breed. Doel van deze proefsleuf is het in kaart brengen van de al op de kaart van 1832 aangegeven watergang. Deze watergang heeft gehoord bij de molen De Zwaan. De verwachting is dat deze watergang opgevuld is met afval uit het verleden. Naast dit afval zijn vooral ook vragen wat betreft de datering van de watergang van belang.

- 3.5 parkeren:
 - Een deel van de parkeervraag wordt afgewenteld op de openbare ruimte. Het beleid biedt hier ruimte voor, wel moet worden aangetoond dat die ruimte beschikbaar is;
 - Er wordt een kortingsfactor toegepast vanwege het aanbieden van deelmobiliteit. Ook hiervoor biedt het beleid ruimte, maar nog wel met de kanttekening dat de parkeerplaatsen die hiermee uitgespaard moeten worden, alsnog moeten worden kunnen aangelegd als de praktijk anders blijkt te functioneren. Dit vanwege de nog geringe ervaring hiermee. Voor deze reservering zie ik in de parkeerbalans ook nog niets opgenomen
 - Hoe zit het met de parkeervraag commerciële ruimten. Wat is de reden dat er vanuit gegaan wordt dat die geen behoeftes hebben?
- 3.6 PM: AERIUS berekening ontbreekt nog, over stikstof kan dus nog niets worden gezegd. Belangrijk is wel dat met de actuele AERIUS versie wordt gerekend (beschikbaar vanaf 15 oktober 2020)
- 3.6 hier ingaan op de visie over het (Openbaar) Groen en Recreatie.
- 3.7.1/Huidige situatie. Nu bij het VO moet al een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan zijn en niet pas bij de aanvraag aansluiting op de riolering.
- 3.7.1 De Watertoets wordt tweemaal beschreven; in kop je van de paragraaf en onder Digitale Watertoets
- 3.7.1/Waterveiligheid: t.a.v. de gewenste hoogte van de waterkering (2,65 m + NAP) staat 'Hier wordt mogelijk rekening mee gehouden'; waar hangt dat vanaf?
- 3.7.1/Wateroverlast: Waaruit blijkt dat het plan voldoende is om een bui van 60-70 mm /uur te bergen? In het waterhuishoudingsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- 3.7.1./Riolering: Waaruit blijkt dat het plan niet leidt tot problemen voor het riool? In het rioleringsplan bij dit VO moet dit al onderbouwd worden.
- 3.7.1./ Beheer een onderhoud: of de waterkering niet van het plan te leiden heeft zal het waterschap moeten bepalen.
- 3.7.1./ Beheer een onderhoud: eerder wordt gesproken over een openbare buitenruimte; gaat de gemeente wat onderhouden?
- 3.8 ev
 - Bij een aantal aspecten zijn relatief weinig aandachtspunten (luchtkwaliteit en bedrijven en milieuzonering);
 - geluid vanwege wegverkeer (hoge geluidbelasting waardoor veel maatregelen en hogere waarden nodig zijn, dit vraagt om een betere uitwerking/onderbouwing, zoals ook tijdens het SOP al benoemd, de memo daarover is nog actueel en is bijgevoegd) In aanvulling daarop is het rapport nu beoordeeld door de Omgevingsdienst IJsselland. Uit dit advies volgen een aantal (aanvullende) opmerkingen:
 - Het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente Zwolle wordt niet beschreven. Het gebied valt binnen 'centrum stedelijk gebied'
 - In het rapport wordt industrielawaai niet meegenomen. De onderbouwing daarvoor is onjuist. Dat in het beoogde plan wonen naast bedrijven wordt mogelijk gemaakt betekend niet per definitie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot het naastgelegen hotel. Zie ook opmerking hiervoor onder kopje 'bedrijven en milieuzonering'. Verder wordt geen aandacht besteed aan het parkeerterrein aan de overzijde van de Schuttevaerkade.
 - De autonome groei wordt berekend op 1%, voor de gemeente Zwolle ligt de autonome groei eerder op 2%.
 - Voor gebouw A wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de Rijksweg overschreden. Dit betekent dat het alleen mogelijk gemaakt kan

worden als er sprake is van een dove gevel, daarnaast heeft dit gebouw voor zover na is te gaan geen geluidluwe gevel. Op appartement A06.02 na, maar het is niet goed te zien waar dat dan is.

- Het is niet duidelijk af te leiden uit de bijlages welke gebouwen/woningen wel of geen geluidsluwe zijdes hebben.
- Er is geen uitdraai gegeven van alle rekenresultaten, het is daarom niet mogelijk deze te controleren

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

- Bedrijven en milieuzonering (hoofdstuk 3.8.4)

Uitgangspunt dat sprake is van een gemengd gebied is aannemelijk.

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

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

- bodem (onderzoek is onvolledig) Er is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJsselland.

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

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

- Luchtkwaliteit

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

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

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

- en externe veiligheid

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

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

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

In de onderbouwing is wél aandacht besteed aan de verantwoording en maatregelen voor het scenario toxisch gas. Aangegeven is dat de initiatiefnemer in alle woningen

mechanisch afsluitbare ventilatie aanbrengt. Dit komt overeen met een eerder advies van de veiligheidsregio.

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

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

- MER-beoordeling (paragraaf 3.8.5)
PM: Aanmeldnotitie is nog niet beschikbaar om te beoordelen.
- een aantal aspecten zijn niet beschouwd zoals bezonning, windhinder (ivm hoogbouw) en kabels, leidingen en straalpaden.
- Er is als bijlage een asbestinventarisatie van het gebouw toegevoegd, maar hier wordt niets mee gedaan in de toelichting. Wat is het doel hiervan?
- Natuurtoets is akkoord
- Groen
De gemeente voert een terughoudend beleid met betrekking tot het toevoegen van bebouwing in de hoofdgroenstructuur. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet de recreatieve/landschappelijke en ecologische kwaliteit op z'n minst gelijk blijven en het liefst verbeteren.
Daarom de volgende opmerkingen t.a.v. het plan:
 - Er moeten 25 bomen worden gekapt voor het plan (inclusief de 3 bomen aan de noordzijde; de nieuwe gebouwen staan in de kroonprojectie van de bomen). Daarvoor komen slechts 14 bomen terug. De kap van een mooie eik wordt slechts gecompenseerd met twee perenbomen.
 - Er staat een mooi verhaal over klimaatadaptatie. Vervolgens wordt gekozen voor twee perenbomen. Deze bomen hebben ecologische waarde, maar dragen niet bij aan het voorkomen van bijv. hittestress.
 - Er wordt gesproken over een groen dak. Maar dit is de binnenruimte van het terrein die je gewoon groen wil hebben t.b.v. een aantrekkelijk woonmilieu. Waarom geen groen dak op de woontorens? Bevordert biodiversiteit en is klimaatadaptief.
 - Het groen is wegstopt in de binnenruimte van het terrein. Draagt niet direct bij aan de openbaarheid of het groene karakter van de singel.
 - Er wordt gesproken over struweel. Ik lees alleen iets over een bloemenidylle. Struweel bestaat uit soorten als liguster, hulst, wilg, hazelaar, Gelderse roos, sleedoorn, krentenboom en sporkehout
 - Meer garanties opnemen voor groen in het bestemmingsplan. Tuin kan later verhard worden.
 - Langs de Schuttevaerkade worden de essen gekapt en haagbeuken aangeplant. Op de foto van het Campanile hotel wordt al duidelijk dat het weinig bijdraagt aan het groene beeld van de singel. De laan is niet meer continue. Het bouwwerk wordt dominant terwijl je wil vergroenen. Probeer voor een laanbeplanting te kiezen die bijdraagt aan ecosysteemdiensten en geef de laan de ruimte.
 - Algehele beeld is dat het plan onvoldoende bijdraagt aan het versterken van de hoofdgroenstructuur. Er gaat veel groen verloren en komt weinig voor terug.
- 3.8.1: Waarom geen aandacht voor de fysische samenstelling (korrelgrootte verdeling en compactie) van de bodem i.v.m. infiltratiecapaciteit vast te houden regenwater.
- 3.9.2. KEC/Klimaatadaptief: De eerste twee alinea's zijn een herhaling van par. 3.7.1. Daar naar verwijzen. De vergroende binnentuin is wel erg klein. Is die niet onderkelderde voor de parkeergarage, wat betekent dat voor de binnentuin?
Auto's in parkeerkelder zetten en daardoor minder verhitten en daarom bijdragen aan verkleinen hittestress is erg innovatief. Voor mij nieuw.
- 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: er is een waterbergingsopgave en op welk oppervlaktewater gaat er geloosd worden?

- 3.9.2. KEC/Wateropgaaf: nog een keer over de watertoets en de waterkering; herhaling! Er wordt verwezen naar Hoofdstuk 5, dat is Bijlage 5. Het gaat er om dat de tekst die het waterschap aanlevert wordt verwerkt in de Toelichting; dat zie ik niet.
- wat er onder circulair staat over water is eigenlijk helemaal niet circulair, want op geen enkele manier wordt de kringloop sluitend gemaakt (wordt gewoon afgevoerd)
- Voor circulariteit zou het al heel erg helpen om bijvoorbeeld te stellen dat een MPG van 0,8 wordt gerealiseerd (in plaats van nu nog de voorgeschreven 1,0).
- tekst over natuur inclusief bouwen invoegen. Zowel in de inrichting van de buitenruimte als van de gebouwen wordt daar niet op ingegaan.

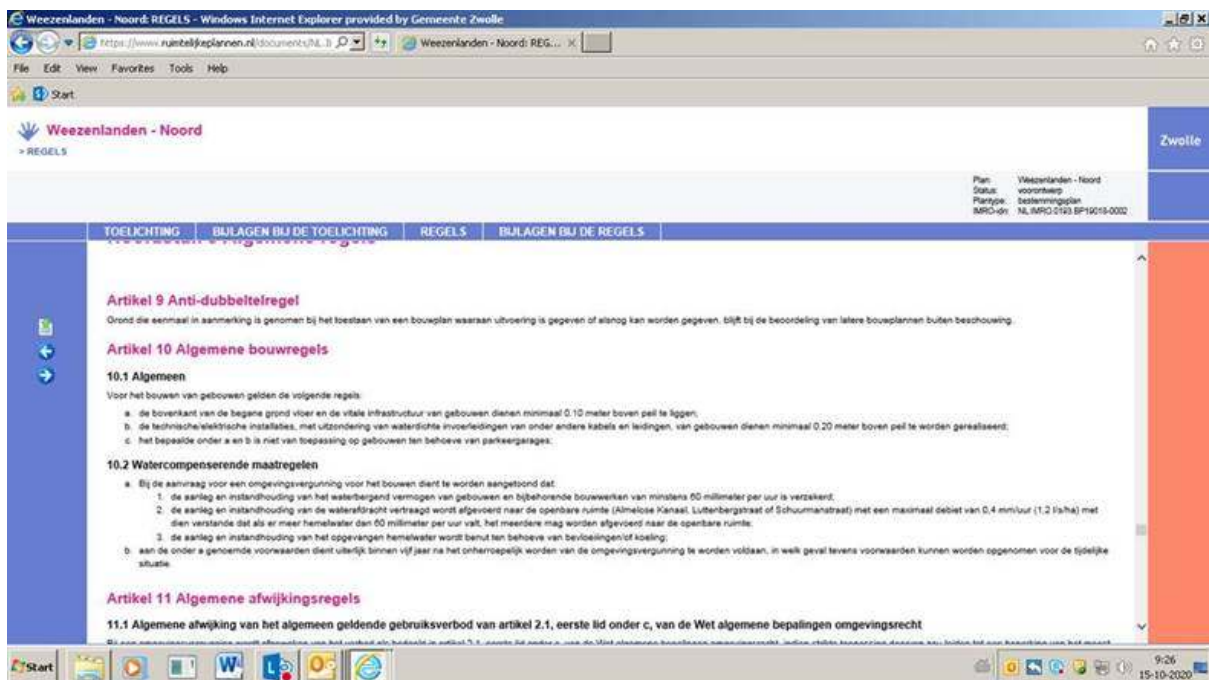
Verbeelding:

- Zodra het SOB is vastgesteld en de randvoorwaarden voor de uitwerking van het plan bekend zijn, overleg inplannen op welke wijze de bebouwing ed vastgelegd moet worden op de verbeelding
- Er is geen gebruik gemaakt van het Zwolse handboek. De stukken worden toegestuurd.
- de functieaanduiding is niet conform IMRO, dus niet te controleren qua begrenzing
- De bouwvlakken zijn dieper getekend dan de stedenbouwkundige verkaveling. De vraag is of hiermee ook de beoogde inrichting van de buitenruimte geborgd wordt.
- De gronden voor de rooilijn graag bestemmen als tuin.
- Wat is de reden het maximum aantal wooneenheden zo strikt vastleggen op de bouwvlakken? Het maatvoeringsvlak kan ook worden gekoppeld aan de enkelbestemming. Dan ontstaat er iets meer flexibiliteit in de uitwerking van het plan.
- de aanduiding dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (Waterstaatswerk) klopt niet; er is een te groot gebied aangegeven; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk' ontbreekt; die is van toepassing op de beschermingszone van de waterkering; zie Watertoets uitgangspunten van WDODelta.



Regels:

- Artikel 2 Wijze van metende bestemming W-MG en diverse aanduidingsnamen zijn niet correct opgenomen. Het handboek dient gevolgd te worden. Wijzigingen alleen in overleg toe passen.
- bestemming Wonen. De vraag is of je deze bestemming in dit plan moet opnemen.
- Artikel 4.1 ik krijg de indruk dat de ontwikkelaar hier graag de vestiging van horeca ed mogelijk wil maken. De opgenomen regeling biedt niet die mogelijkheid
- Artikel 4.1 raadzaam om hier ook nuts, geluidwerende, infrastructurele, groen, speelvoorzieningen op te nemen
- Artikel 4.2 op de verbeelding is naast de bouwhoogte ook de goothoogte aangegeven. Dit is niet in de regels opgenomen
- Artikel 4.2 Nu alleen bouwregels opgenomen voor 'binnen het bouwvlak'. Er zijn geen regels opgenomen voor het deel dat buiten de bouwvlakken ligt. Graag de standaard van de gemeente op dit punt volgen en vastleggen welke bouw mogelijkheden buiten de bouwvlakken toegestaan zijn
- Artikel 4.2.1 wellicht hier opnemen dat bijgebouwen binnen het bouwvlak zijn uitgesloten?
- Artikel 4.2 ev Regels opnemen voor de parkeergarage, nutsvoorzieningen ed?
- Artikel 4.5 gebruik tbv artikel 4.1 onder e genoemde functies, het oppervlak hier vastleggen. Het zal immers van ondergeschikte aard moeten zijn t.o.v. het wonen, anders moet je een gemengde bestemming gaan hanteren. Alleen in de toelichting de ca. 350 m² noemen is niet voldoende
- Wat is reden dat geen peil is aangeven (minimaal 30 cm boven straatpeil; zie ook Watertoets uitgangspunten van WDO Delta. (Handboek kent Algemene bouwregels)
- Wat is reden dat in Algemene Bouwregels geen watercompenserende maatregelen zijn opgenomen. Zie voorbeeld bestemmingsplan Weezenlanden-Noord. Zie ook hieronder



- Artikel 9 bezien of deze opgenomen moet worden. Van uitgaan dat bestemmingsplan maatwerk zal zijn. Na vaststelling SOP bespreken of artikel 9 opgenomen moet worden dan wel meer flexibiliteit inbouwen in de wijze van bestemmen
Na b inspringen en werken met nummering of iets dergelijks