Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad)

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP23011-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP23011-0004

Datum: februari 2024

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 7
1.3 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planopzet **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Planopzet 12
2.3 Beleidsdoelen 16
2.3.1 Rijksbeleid 16
2.3.2 Provinciaal beleid 17
2.3.3 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 3 Verdieping **24**
3.1 Wonen 24
3.1.1 Kaders 24
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 26
3.1.3 Beoordeling 26
3.1.4 Conclusie 28
3.1.5 Uitgangspunten planregel 28
3.2 Mobiliteit 29
3.2.1 Kaders 29
3.2.2 Beoordeling 30
3.2.3 Conclusie 30
3.2.4 Uitgangspunten planregel 30
3.3 Omgevingskwaliteit 31
3.3.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit 31
3.3.2 Landschap 33
3.3.3 Cultuurhistorie en archeologie 34
3.4 Gezondheid en veiligheid 37
3.4.1 Klimaat, energie en circulariteit 38
3.4.2 Water 40
3.4.3 Bodemkwaliteit en ondergrond 47
3.4.4 Milieuzonering 49
3.4.5 Geluid 50
3.4.6 Luchtkwaliteit 52
3.4.7 Geur 53
3.4.8 Externe veiligheid 53
3.4.9 Infrastructuur 55
3.4.10 Mer-beoordeling 55
3.5 Natuur 56
3.5.1 Natuur inclusief en biodiversiteit 56
3.5.2 Natuurwaarden en ecologie 59

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten **63**
4.1 Inleiding 63
4.2 Inleidende regels 65
4.3 Bestemmingsregels 66
4.4 Algemene regels 68
4.5 Overgangs- en slotregels 69

4.6 Bijlagen 69
4.7 Handboek 69

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 70
5.1 Economische uitvoerbaarheid 70
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 70
5.2.1 Overleg met de buurt 70
5.2.2 Vooroverleg Besluit ruimtelijke ordening 72

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voornemen is het project Nieuwstad te realiseren aan de Bisschop Willebrandlaan 66 in Zwolle. Het gaat om een herontwikkeling van de locatie in Dieze-Oost, waar garagebedrijf Oving zich in 1998 heeft gevestigd, naar wonen in het groen. Het plan gaat uit van 90 tot 95 woonappartementen.

Dieze was in de vroege middeleeuwen een zelfstandige boermarke, maar werd in 1384 aan Zwolle toegevoegd. Hiermee is Dieze een van de oudste wijken van Zwolle. Rond de 17e eeuw groeide Dieze uit tot een belangrijke voorstad, ook wel Nieuwstad genoemd. De benaming van het project is dus ook een knipoog naar het verleden. Met het project Nieuwstad maken we een nieuw stukje stad in voormalig Nieuwstad.

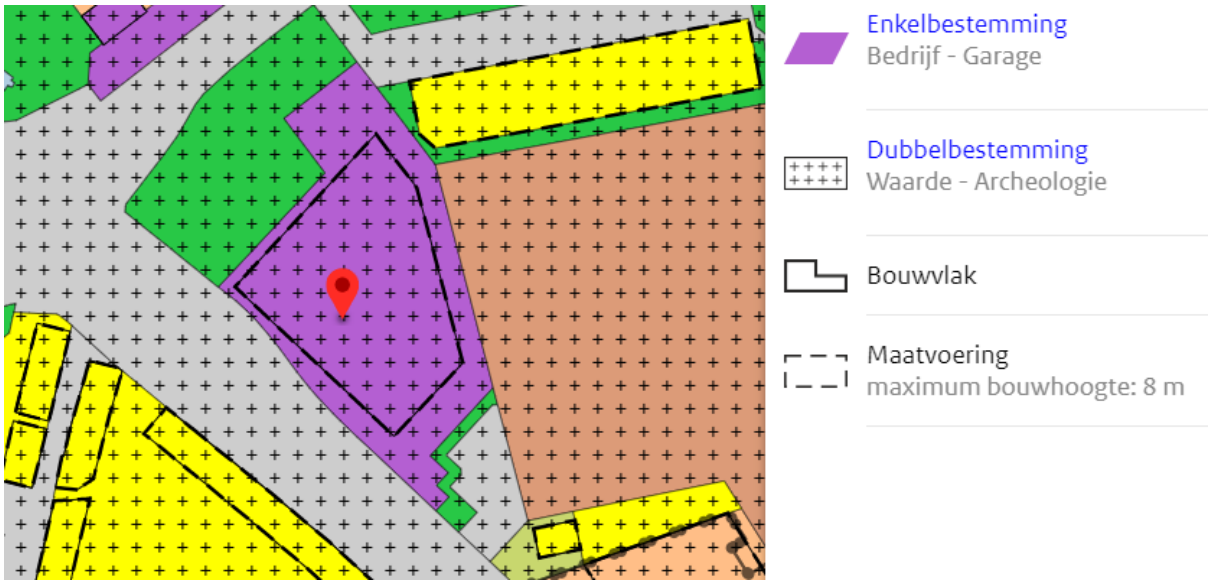


Ligging plangebied

Het perceel van het garagebedrijf maakt deel uit van het bestemmingsplan Diezerpoort, zoals vastgesteld op 13 mei 2013. Daarin heeft het de bestemming Bedrijf-Garage en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan weergegeven.

Bestemmingsplan Diezerpoort is meerdere keren partieel herzien, onder andere met het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren (vastgesteld 3 juli 2017) en het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie (vastgesteld 4 oktober 2021).

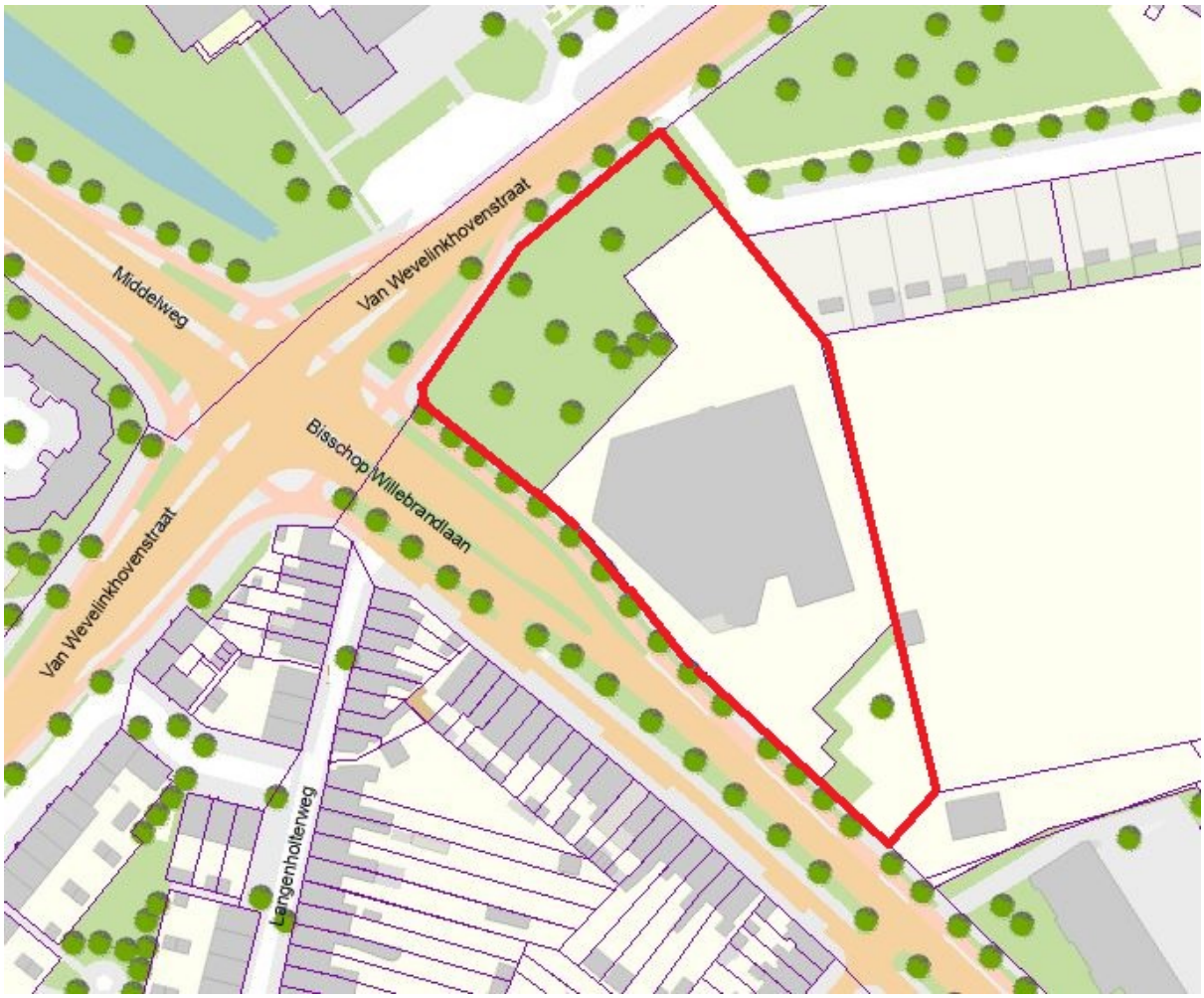
Dit geldende bestemmingsplan maakt de beoogde herontwikkeling naar wonen en groen niet mogelijk. De gebruiks- en bouwregels van de geldende bestemming laten de herontwikkeling niet toe. Om deze mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan met het voorliggende plan herzien.



Uitsnede plankaart Diezerpoort

1.2 Plangebied

Het gebied wat met dit bestemmingsplan wordt herzien beperkt zich niet tot het perceel Bisschop Willebrandlaan 66. Het aangrenzende groengebied aan de noordzijde en het parkeerterrein direct aan de zuidzijde maken eveneens deel uit van de ontwikkellocatie en zijn dan ook opgenomen binnen het plangebied van deze herziening. Het plangebied grenst direct aan de Bisschop Willebrandlaan en de Van Wevelinkhovenstraat. De geldende bestemmingen Bedrijf-Garage, Groen en Verkeer-Erftoegangsweg worden (deels) herzien naar de bestemmingen Wonen-Meergezinshuis, Groen en Verkeer-Erftoegangsweg. Het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Plangebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft de opzet van het plan. Als eerste wordt de huidige staat van het plangebied en de omgeving beschreven. Ingegaan wordt op de feitelijke situatie. Paragraaf 2.2 geeft het beoogde eindbeeld van de nieuwe inrichting van het plangebied. Een integrale beschrijving en onderbouwing op hoofdlijnen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Paragraaf 2.3 geeft aan hoe die nieuwe inrichting zich verhoudt tot het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en de gemeente.

Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de diverse, bij dit bestemmingsplan relevante onderdelen. Aan de hand van specifieke normen en kaders wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven. Ingegaan wordt op de nieuwe functies, de omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid en natuur. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische regels en de plankaart. De toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarin onder andere ingegaan wordt op de gevoerde participatie.

Hoofdstuk 2 Planopzet

Dit plan maakt het mogelijk het plangebied te herontwikkelen naar wonen. Zo'n mogelijkheid kan alleen geboden worden als er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving en verantwoording dat, rekening houdende met de diverse belangen, met dit plan een goede ruimtelijke ordening bereikt wordt. Na een beschrijving van de huidige situatie wordt de opzet van het plan beschreven en onderbouwd. Vervolgens wordt toegelicht hoe de planopzet zich verhoudt tot de generieke ruimtelijke beleidskaders.

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied, wat een totaal oppervlak heeft van zo'n 0,85 hectare, bevindt zich momenteel een garagebedrijf. Het bedrijfsperceel is volledig verhard. Er staat een bedrijfsgebouw van zo'n 2.000 m2 met een hoogte van circa zes meter. De hoofdtoegang ontsluit op de Bisschop Willebrandlaan. Aan de achterzijde is er een tweede ontsluiting.

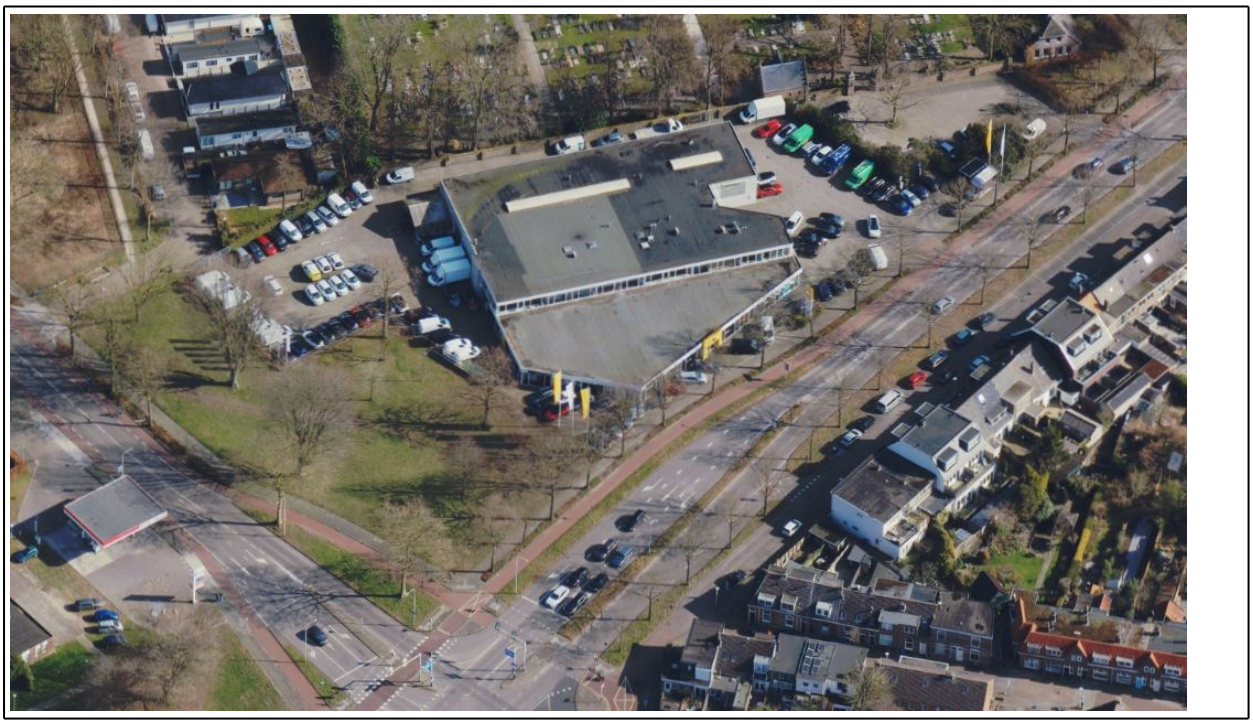
De ruimte tussen het bedrijf en de Van Wevelinkhovenstraat bestaat uit openbaar groen, waarin een aantal bijzondere bomen staan. Direct aan de zuidzijde grenst het bedrijfsperceel aan een parkeerterrein, wat met name benut wordt voor de daarachter gelegen begraafplaats. Het Rooms Katholiek Kerkhof Zwolle is een rijksmonument, waarvan de monumentale entree en de kapel verscholen liggen achter het garagebedrijf. Verder grenst het plangebied aan de noordzijde aan woonwagenstandplaatsen. Daar ligt, in het verlengde van het groen binnen het plangebied, ook Dierenweide Dieze Oost.

Het plangebied maakt deel uit van Dieze-Oost, een woonwijk noordoostelijk van de binnenstad. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door twee hoofdverkeerswegen. De Van Wevelinkhovenstraat, met de aftakking richting de standplaatsen, vormt de noordelijke grens. Aan de overzijde van die straat bevinden zich een tankstation, de ontwikkellocatie Stilohal, een gebied met diverse functies en Park de Hogenkamp. De Bisschop Willebrandlaan vormt de zuidwestelijke grens. Aan de overzijde van die weg ligt, richting het centrum, woonwijk Dieze West. Langs beide wegen staat een rij bomen. De Bisschop Willebrandlaan heeft een van de rijbaan gescheiden fietspad. De kruising van beide wegen is voorzien van meerdere afslagstroken en een VRI-installatie. Op zo'n 200 meter is een tweetal supermarkten aanwezig.









Bestaande situatie

Op dit moment is de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied laag. Het heeft een versteend karakter en de aanwezige bebouwing heeft geen bijzondere waarde. De aanwezige groenstructuur en bomen zijn wel waardevol. Herontwikkeling van de locatie biedt kansen. Kansen om de ruimtelijke kwaliteit op de locatie zelf een impuls te geven en om de locatie beter te integreren in de omgeving.

De essentie van de locatie in ruimtelijke zin is dat deze ligt op een kruising van meerdere grootschalige ruimtelijke structuren. Tegelijk wordt de directe omgeving van de locatie gekenmerkt door allerlei kleinschalige elementen. De planopzet vraagt om een balans tussen veel verschillende (ruimtelijke) belangen én het vinden daarin van een eigen sterke identiteit. Belangrijke ruimtelijke structuren die de locatie bepalen zijn:

- De ligging in de groene hoofdstructuur, in een groene vinger die vanuit de stad doorloopt naar het Zwarte Water. Op deze locatie heeft de groenstructuur een betekenis als park voor Dieze (Dieze Oost en Dieze West).
- De ligging aan twee grote wegen: Bisschop Willebrandlaan en de Van Wevelinckhovenstraat.
- De kleinschalige omgeving bestaande uit onder andere historische structuren, de kleinschalige historische bebouwing van Dieze West, de dierenweide en de naastgelegen rij woonwagenstandplaatsen.
- De ligging naast de begraafplaats waar een bepaalde rust en privacy bij past.

2.2 Planopzet

Het plan Nieuwstad creëert een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige plek in Zwolle. Met twee woongebouwen in het groen worden 90 tot 95 appartementen gerealiseerd. Het maatschappelijke belang van woningbouw is hoog, er ligt een urgente opgave om aan de woningbehoefte te voldoen. Dit plan draagt daar substantieel aan bij. Het gaat om appartementen in diverse soorten, maten en prijsklassen. Het programma sluit aan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Dieze-Oost en de gemeente als geheel. Op basis van de huidige samenstelling van de wijk en de gewenste samenstelling vanuit de gemeente, zijn de actieve empty-nesters en starters en doorstromers als doelgroep voor de te realiseren 90 tot 95 woonappartementen benoemd.

Ruimtelijk concept

Dieze-Oost is onderdeel van de Diezerpoort, één van de oudste wijken in Zwolle en goed bereikbaar door de ideale ligging dicht bij de binnenstad. De Oving garage staat op een belangrijk kruispunt in deze wijk. Met de herontwikkeling van de locatie, ligt er een kans om het Park de Hogenkamp uit te breiden en groenstructuren met elkaar te verbinden. De Oving locatie is samen met de Stilo locatie, aan de overzijde, een ontbrekende schakel. Door de locatie zorgvuldig te ontwikkelen, ontstaat er een opmaat naar een robuuste groenstructuur.



Twee compacte woongebouwen creëren ruimte om het groen te verbeteren en te vergroten. Er wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit, hittestress wordt verminderd en waterretentie wordt mogelijk gemaakt. Hiernaast kan door het terugbrengen van een historische route, als wandelpad langs de naastgelegen historische begraafplaats, een logische entree en een verbeterde oversteekbaarheid richting het park ontstaan.



impressie stedenbouwkundige opzet

Twee compacte gebouwen in het groen
Voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is een aantal thema's van belang. De positionering van de bebouwing in het plangebied, de compacte footprint, de ruimte voor het groen en bomen, afstanden tot de begraafplaats, routes, oriëntatie en entrees van de bebouwing en het parkeren. Zowel op maaiveld als het gebouwd parkeren in een half verdiepte parkeergarage.

De bebouwing begeleidt de Bisschop Willebrandlaan, waarbij het noordelijke gebouw in de buurt van het kruispunt met de Van Wevelinkhovenstraat, wegknikt en verder van de weg afligt. Hiermee wordt het zicht richting het Park de Hogenkamp mogelijk gemaakt en ruimte gecreëerd voor een groene inrichting met gras, kruidenvegetatie, bomen en paden. Er wordt ruim afstand gehouden tot de historische muur van de

begraafplaats, in verband met privacy en om een openbaar wandelpad in een groene omgeving mogelijk te maken. Het groen aan de Bisschop Willebrandlaan staat in hiërarchie boven die van het groen aan de zijde van de begraafplaats. Door het noordelijke gebouw naar achter te plaatsen ontstaat er voldoende ruimte om de twee te verplanten lindebomen een goede nieuwe plek te geven in het groen, en om een wadi in te richten om op een natuurlijke en aantrekkelijke manier het overtollige regenwater tijdelijk, in het gebied, vast te houden.



Impressie

Het zuidelijke gebouw wordt zodanig gepositioneerd, dat er een zichtbare en ruime entreezone ontstaat bij de poort en entree van de begraafplaats. Deze entreezone krijgt een groene uitstraling. Groene parkeervakken voor bezoekers van zowel de begraafplaats als van de woningen. De kapel is zichtbaar vanuit de Bisschop Willebrandlaan, en de gedenkboom blijft gehandhaafd en zal ruimtelijk alleenstaand een plek hebben te midden van deze entreezone.

Tussen de twee gebouwen zit een verhoogde collectieve daktuin, met hieronder en onder de bebouwing een half verdiepte parkeergarage voor het parkeren van de bewoners. De collectieve daktuin komt boven het omliggende maaiveld te liggen en zal toegankelijk worden. Het hoogteverschil wordt door een flauw talud opgevangen. Door dit flauwe groene talud, is de parkeergarage vrijwel nergens zichtbaar. De daktuin krijgt een groene inrichting met grassen, struiken en voldoende leeflaag om meerstammige bomen te laten gedijen en water te bergen.

De overgang tussen de begraafplaats en de nieuwe woongebouwen zal secuur worden vormgegeven. Er is gekozen voor een maat van minimaal zo'n 11 meter tussen de historische muur van de begraafplaats en de bebouwing. Deze maat loopt naar het noorden toe op tot circa 22 meter. Tussen het openbare pad en de muur ligt een brede groenstrook van minimaal 4 meter. Hiermee ontstaat een gelaagd groen scherm voor de privacy van bezoekers van de graven. Tegelijkertijd biedt de gevarieerde beplanting een goede leefomgeving (aanvullende broedplaatsen en voedselvoorraad) voor de lokale vogels die we hier aantreffen.



Impressie

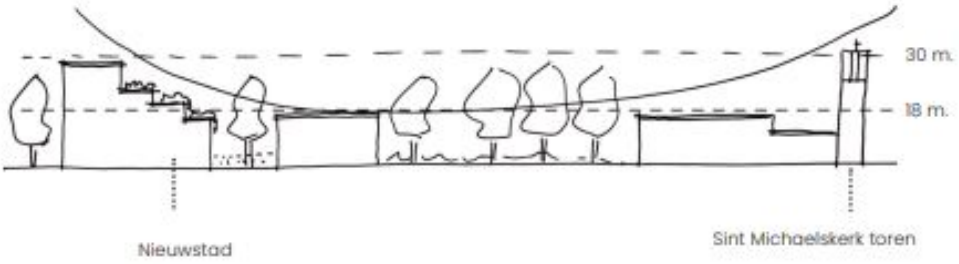
Met de nieuwbouw van de 9- en 5-laagse woningbouw, zal de plek zowel verdicht als vergroend worden. De fysieke grens tussen de openbare ruimte om de woongebouwen en de oostelijk gelegen begraafplaats, in de vorm van een muur en bossage, zorgen voor afscheiding met respect voor de bestaande functies. Maar dit leidt ook tot een tweetal zones op de plot, die mogelijk als een achterkant kunnen voelen. Het is van belang dat alle gebruikers zich ten alle tijden veilig en vrij voelen op de plot. Onder andere door middel van verlichting wordt daar op ingespeeld.

De situering van de woongebouwen is zodanig dat in de directe omgeving aanwezige milieubelastende functies, zoals het tankstation, een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staan. Deze functies ondervinden geen beperkingen in de bedrijfsvoering ten gevolge van de woningbouw. Door het wegverkeerslawaai zal enige geluidbelasting optreden bij de woongebouwen maar deze wordt aanvaardbaar geacht. Ook bij de verdere vormgeving en inrichting van de gebouwen zal dit aandacht krijgen.

Een groen accent als herkenningspunt en verbinding tussen de verschillende groenstructuren in de stad

Het concept voor de opbouw van de hoogtes van de gebouwen, is gebaseerd op de kerktoren van de Sint Michaelskerk aan de Bisschop Willebrandlaan. De lagere bebouwing zorgt voor lucht ter hoogte van de begraafplaats en zicht op groen.
Het noordelijke gebouw in de buurt van het kruispunt wordt exclusief de halfverdiepte parkeergarage 9 woonlagen hoog. Het zuidelijke gebouw bij de entree van de begraafplaats wordt 5 woonlagen hoog. Tussen de twee gebouwen loopt de hoogte op van 5 tot 9 woonlagen. Hiermee wordt zorg gedragen voor voldoende maat tussen de twee gebouwen ten behoeve van privacy, licht en zicht op het groen. De bebouwing staat in het groen en tussen de bomen, hierdoor ontstaat een silhouet van twee gebouwen dat nagenoeg gelijk ligt met de kroongrens van de grote volwassen bomen. Naast dat het hogere woongebouw

de kruising markeert, staat het ook voor de overgang van het stadscentrum naar Dieze-Oost.



Openbare Ruimte - van versteend en niet toegankelijk, naar openbaar en groen

De huidige situatie van de locatie kenmerkt zich nu door veel verharding. Het groene veld, dat voor het perceel van het garagebedrijf ligt, is openbaar, maar niet uitnodigend. Met deze ontwikkeling transformeert de locatie zich naar een veel groenere plek en een openbaar toegankelijke ruimte voor bezoekers en omwonenden. De hoeveelheid groen wordt verdubbeld, en de locatie wordt toegankelijk gemaakt door een openbaar pad tussen de bebouwing en de begraafplaats, dat hiermee het gebied verbindt met het Park de Hogenkamp en met de dierenweide.

De verhoogde daktuin wordt toegankelijk. De daktuin krijgt een collectief karakter met daarop de entrees voor de beide gebouwen en het bezoekersparkeren voor de fietsers. De toegangsweg en entree van de parkeergarage bevinden zich aan de noordzijde. Het autoverkeer ontsluit via de bestaande weg op de Van Wevelinkhovenstraat.

2.3 Beleidsdoelen

Het plan zoals nu voorligt is vormgegeven aan de hand van geldende wetgeving en beleidskaders. Deze paragraaf geeft een beschrijving van het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het plan aan die kaders. Een verdieping van relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 3.

2.3.1 Rijksbeleid

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken

- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. *De Omgevingsagenda*

   Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel van uit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. *De NOVI-gebieden*

   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden.

Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. Belangrijk vraagstuk voor de regio is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI in 2024 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie. Met de herontwikkeling wordt een bedrijfslocatie met verouderde bebouwing en een groot oppervlak aan verharding getransformeerd naar een nieuwe toekomstbestendige woonfunctie die aansluit op een grote behoefte. Daarbij krijgt de locatie een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls, onder andere door het vele groen en de beoogde maatregelen op het gebied van klimaat, energie en biodiversiteit.

2.3.2 Provinciaal beleid

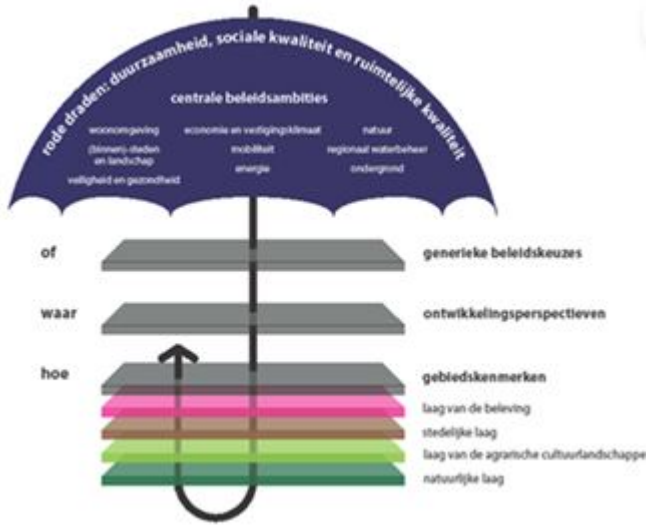
Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen aan bod. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en sindsdien een aantal keer geactualiseerd.

De visie bestaat uit drie delen. Deel 1 geeft de opgaven en kansen waar de provincie voor staat. Deze zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's, waaronder mobiliteit, natuur en veiligheid en gezondheid. Deel 3 bevat een nadere uitwerking van de centrale beleidsambities.

De centrale beleidsambities voor de negen beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende 'rode draden' duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor thema overstijgende

kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.



De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij de identiteit van de plek.

Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal, en het verbinden van lokale kennis met de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Deel 2 van de omgevingsvisie geeft het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie 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.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. 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 doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.
De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

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

Toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuze

Met het beoogde programma wordt op een binnenstedelijke locatie bijgedragen aan de invulling van een grote woningbehoefte aan betaalbare woningen. Het plangebied ligt niet binnen een in de visie en/of verordening aangewezen reserveringsgebied of natuurgebied. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit van de omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. 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).

De beoogde herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar wonen in het groen is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief. Met de herontwikkeling wordt een bedrijfslocatie met verouderde bebouwing en een groot oppervlak aan verharding getransformeerd naar een nieuwe toekomstbestendige woonfunctie die aansluit op een grote behoefte. Met de voorgestane inrichting van de locatie krijgt de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ter plekke een aanzienlijke impuls en wordt de ruimtelijke samenhang met de omgeving, onder andere door het versterken van de bestaande groenstructuur, verbeterd. Het plan bevat ruimte voor groen, water en natuur en maatregelen op het gebied van klimaat, energie en biodiversiteit.

Gebiedskenmerken

Het plangebied is aangemerkt als 'woonwijken 1955-nu'. De omgevingsvisie geeft herstructurering van naoorlogse wijken als ambitie voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. De omgevingsvisie geeft als richting mee dat als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is.

De natuurlijke laag van het plangebied wordt aangemerkt als 'dekzandvlakte en ruggen', de laag van beleving als 'IJssellinie inundatieveld'. Vanuit deze lagen geeft de omgevingsvisie als richting mee beeldbepalende cultuurhistorische elementen te behouden en te versterken, bijvoorbeeld met inrichtingsmaatregelen wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaats vinden. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

De beoogde herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar wonen en groen is in overeenstemming met de gebiedskenmerken. De herontwikkeling past naar aard, maat en karakter binnen de omgeving. De locatie krijgt met de opwaardering een kwaliteitsimpuls. Het plangebied zelf heeft geen cultuurhistorische waarde en/of een beschermingswaardig reliëf.

Omgevingsverordening Overijssel

Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Relevante bepalingen uit de verordening staan in titel 2.1 Sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, titel 2.1a Sturen op water en bodem en titel 2.2 woningbouw.

Toetsing aan de Omgevingsverordening Overijssel

Met het voorliggende plan wordt een bestaande bedrijfslocatie met verouderde bebouwing en een groot oppervlak aan verharding ruimtelijk opgewaardeerd en verduurzaamd en krijgt het, in de vorm van wonen, een nieuwe toekomstbestendige functie die aansluit op een grote behoefte. Het programma voorziet in een mix van sociale, goedkope, middeldure en dure woningen, waar een grote vraag naar bestaat en welke past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in overeenstemming is met de actuele woningbehoefte. De herontwikkeling past binnen de omgeving en geeft deze met de opwaardering van onder andere het groen een kwaliteitsimpuls.

Met het invullen van de woningbehoefte op een binnenstedelijke, verharde en bebouwde locatie, het zo veel mogelijk infiltreren van hemelwater in plaats van afvoeren en meer oppervlak groen wordt bijgedragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

De op 13 september 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle.

De "drager" van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal hierbij 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 2040 klimaatbestendig en energieneutraal (coalitieakkoord 2022)
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.



het 'Huis van Zwolle'

De opgaven voor Zwolle zijn groot, omvangrijk, veelzijdig. We gaan in dit decennium aan de slag met onze stad, met ons buitengebied. We voegen woningen toe en parken. We verbeteren de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de Zwollenaar en alle bezoekers van onze gemeente.

Het werken aan onze stad en ons buitengebied kan niet zonder spelregels. De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart. Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen;
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad;
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie

centraal. Wat betekent dit. De gebiedsdoelen en ambities en de opgaven in thematische raamwerken zijn leidend. De initiatieven dragen bij aan het bereiken van doelen en lossen opgaven op.

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in 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 raamwerken zijn de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastgelegd. Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van Zwolle gaat hand in het met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle

Het plangebied maakt volgens de visiekaart deel uit van de Strategische ontwikkelzone Vergroot Centrumgebied en, voor een deel, de Groenstructuur. De omgevingsvisie geeft ook gebiedsprofielen. Volgens de visie maakt het plangebied deel uit van het gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied' en ter plaatse van het huidige groen het gebiedsprofiel 'Stedelijk groen'.

Het Stedelijk gebied van Zwolle beslaat onder andere Dieze Oost. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Zwolle en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. In 2040 biedt het stedelijk gebied nog steeds aantrekkelijke woonmilieus. Waar gaan we voor in dit gebied?:

- Toevoegen van stedelijke woonkwaliteit en een diversiteit aan stedelijke woon en –werkmilieus;
- Selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen om te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- Behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de buitenruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- Verbeteren van de verkeersveiligheid en het stimuleren en bevorderen van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- Intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met oplaadmogelijkheden voor de e-bike;
- Behoud en ontwikkeling van waardevolle groene plekken voor ontmoeting, bewegen en rust.

Stedelijk groen betreft de stedelijke parken en groene verbindingszones die de diverse gebieden met elkaar verbinden en een belangrijke bijdrage leveren aan het dagelijks leven van bewoners, bezoekers en werknemers. In deze gebieden staan ontmoeting en recreatie centraal

De omgevingsvisie geeft ook een raamwerk, welke de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastlegt. Dit raamwerk richt zich onder meer op het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Het plangebied ligt onder andere binnen de raamwerken gezondheid-geluidscontour A28, cultuurhistorie waardevol, zeer waardevol landschap en hoofdgroenstructuur.

Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. In het invloedgebied van de belangrijkste infrastructuur zal bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht

voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen. De visie geeft daar spelregels voor.

De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De koers is dat de hoofdgroenstructuur, als onderdeel van het fysieke kapitaal van Zwolle, in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. We vinden het belangrijk dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor gelden spelregels, onder andere gericht op behoud en versterking van de groenstructuur en op een goede landschappelijke en stedelijke inpassing van ingrepen in de fysieke leefomgeving, passend bij de kenmerken van het landschap.

We vinden het ook belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit integraal afgewogen worden. Om dat op een goede en transparante wijze te doen moet een KEC-toets worden opgesteld.

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt een grotendeels verharde en bebouwde binnenstedelijke locatie binnen de hoofgroenstructuur getransformeerd naar een groen gebied met daarbinnen twee woongebouwen. Een nieuwe inrichting met respect voor de omgeving, waaronder de naastgelegen begraafplaats. Met de herontwikkeling krijgt niet alleen de plek zelf een kwaliteitsimpuls maar ontstaat ook een kans om Park de Hogenkamp uit te breiden en groenstructuren met elkaar te verbinden. Er wordt een nieuw woonmilieu toegevoegd met een hoge stedelijke woonkwaliteit, waarbij het programma aansluit op de behoefte van de wijk en de stad. Met de inrichting van de openbare ruimte ontstaat, direct aan Bisschop Willebrandlaan en de Van Wevelinkhovenstraat (stadsstraat), een ontmoetingsplek voor de wijk met duidelijke verbindingen met beide straten. Een aantrekkelijk verblijfsgebied, ingericht met aandacht voor recreatie, natuur en biodiversiteit. Er is rekening gehouden met de geluidbelasting van het wegverkeer. Ook worden maatregelen getroffen gericht op klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit (KEC). Hoofdstuk 3 geeft een verdieping op al deze onderwerpen..

Ruimtelijk ontwikkelplan Nieuwstad

De raad heeft op 25 september 2023 het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Nieuwstad vastgesteld. Het ontwikkelingsplan beschrijft en onderbouwd de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied en heeft als zodanig de basis gevormd voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Verdieping

Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de diverse, bij dit bestemmingsplan relevante onderdelen. Aan de hand van specifieke normen en kaders wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven. Ingegaan wordt op de nieuwe functie, de omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid en natuur

3.1 Wonen

3.1.1 Kaders

Omgevingsvisie

Tot 2030 willen we, aldus de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen, 10.000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepen benadering. We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30.

Een belangrijke keuze is dat we onze opgaven voor meer woningen bijna volledig laten landen in de bestaande stad. We koppelen de woonopgaven ook aan gebieden waar een noodzaak is tot transformatie.

Gemeentelijk woonbeleid

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. Inzet is dat Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad blijft waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. We willen een thuis bieden aan iedereen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit.

Uitgangspunt bij elke woonontwikkeling is dat we stedelijke woonkwaliteit toevoegen door ons te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. In de ontwikkeling van de woningen streven we naar onderscheidende, stedelijke woonmilieus, en nieuwe vormen van stedelijk (samen) wonen in een mengvorm met andere stedelijke activiteiten zoals uitgaan, spelen, werken, ontmoeten en bewegen. De mens en de biodiversiteit staan centraal.

In de periode 2020 tot 2030 willen we 10.000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. Een woningtekort dat velen merken, jong en oud. Studenten, schoolverlaters, starters op de arbeidsmarkt, allemaal groepen die moeilijk aan een woning komen. Dat geldt ook voor de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, en daar wel de passende voorzieningen bij willen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepenbenadering. We zetten ons in om met name jongeren en kenniswerkers te behouden voor onze stad.

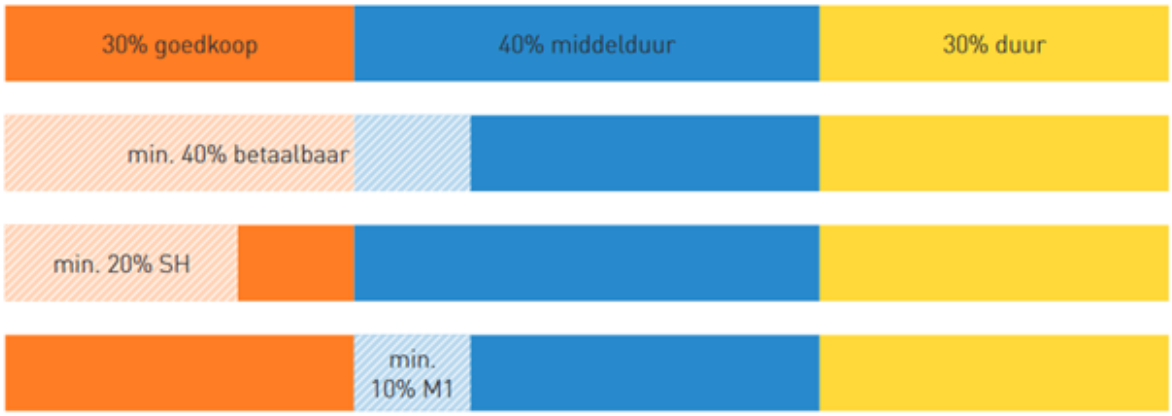
Ruim 60% van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat mensen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger basis gelegd voor stedelijke voorzieningen. Het biedt kansen voor een stedelijke dynamiek gericht op bijvoorbeeld studenten en jongwerkenden en de aanpak van vereenzaming in alle geledingen van de Zwolse samenleving. Ook voor grondgebonden woningen met een tuin blijven we ruimte bieden. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de groenstedelijke woonmilieus van Zwolle wat bestaat uit een groot aandeel grondgebonden woningen.

Op 14 oktober 2019 heeft de raad de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als aanscherping- en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Daarin is de woningbouwproductie ambitie opgehoogd naar in totaal 10.000 woningen tot 2030. Daarmee willen we het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Hier gaan we adaptief, flexibel en schaalbaar mee om; “de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar”.

We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur volgens de 'prijsgrenzen woningbouw Zwolle' dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

Minimaal 50% van het woonprogramma is betaalbaar conform het coalitieakkoord Samen voor een waarde(n)volle toekomst' (mei 2022). Dat wil zeggen dat 30% goedkoop opgeleverd moet worden, ten minste twee derde daarvan moet bestaan uit sociale huur. Dit betekent dat in ieder geval 20% van het totaal sociale huur zal moeten zijn. Naast 30% goedkoop is er 20% middelduur 1 vereist voor het halen van de betaalbaarheidseis.De helft hiervan, 10% van het totale programma, dient te bestaan uit middeldure huur 1 conform de verordening middenhuurwoningen. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd volgens de uitgangspunten sociale huurwoningen die vastgesteld zijn door het college op 13 december 2022. Indien de middeldure woningen worden verhuurd, worden ze gerealiseerd volgens de uitgangspunten in de verordening middeldure huur. Naast 20% sociale huur en 20% middeldure woningen resteert 10% in het goedkope programma. Dit kan worden ingezet voor huur, koop en/of overige eigendomsvormen zoals wooncoöperaties, mits het maar in het goedkope segment wordt gerealiseerd. In totaal is daarmee 50% van het woningbouwprogramma betaalbaar en conform het coalitieakkoord. 10% van het woonprogramma is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen en wonen met zorg. Ten aanzien van de implementatie van deze uitgangspunten is het volgende afgesproken:

'De maatregelen in deze Betaalbaarheidsagenda zijn direct na besluitvorming van kracht voor de woningbouwontwikkelingen waar nog geen afspraken zijn vastgelegd. Bij lopende woningbouwontwikkelingen waar al een visie voor is vastgesteld en/of overeenkomsten voor zijn gesloten spannen we ons in om met de betrokken partners overeen te komen de maatregelen alsnog van toepassing te verklaren. Het jaar 2022 is een overgangsperiode voor de implementatie van de Betaalbaarheidsagenda op lopende processen.'.



De Ontwikkelstrategie is ook een werkwijze hoe we samen onze stad in balans laten groeien en stedelijke woonkwaliteit toevoegen. We werken gebiedsgericht, datagedreven en samen met onze partners op de woningmarkt. Daarvoor zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Onder andere door te werken volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling, de basisregels voor een inclusieve stad, en het Zwols pakket van maatregelen. Eind 2021 is aanvullend hierop de Betaalbaarheidsagenda 2022 gevormd waarin we naast beschikbaarheid van betaalbare woningen inzetten op blijvend betaalbare woningen. Dit doen we onder andere door vergroting van het betaalbaar huuraanbod in combinatie met een verordening middeldure huur. De Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022 (regel) is op 13 juni 2022 door de raad vastgesteld. Ook zetten we in op flexwoningen om extra betaalbaar aanbod toe te voegen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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. Er zijn inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt. Woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen kunnen als stedelijke ontwikkeling worden gezien.

Dit betekent dat het voorliggende plan aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling en de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is.

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.

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

3.1.3 Beoordeling

Het woonprogramma bestaat uit 90 tot 95 levensloopbestendige appartementen in diverse soorten, maten en prijsklassen. Dit programma sluit aan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Dieze-oost en de gemeente als geheel.

Kwalitatieve woningbehoefte

In Dieze-oost wonen veel jongere mensen. De wijk heeft een stedelijk naoorlogs, compact woonmilieu. Bijna 60% van de woningen wordt bewoond door alleenstaanden. En bijna de helft van de huishoudens in de wijk heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Ook in de koopsector ligt een zwaar accent (66%) op de goedkoopste prijsklasse. De wijk kent naar verhouding weinig oudere huishoudens. De woningvoorraad is ook maar beperkt geschikt voor mensen die te maken krijgen met functiebeperkingen (vaak ouderen).

Met name de vraag naar de een- en tweepersoons huishoudens, voor zowel de jongeren als de zestigplussers, is erg toegenomen. Met de bouw van inclusieve woningen wordt daar op ingesprongen, zodat de doelgroepen die belangrijk zijn behouden kunnen worden. Op basis van de huidige samenstelling van de wijk en de gewenste samenstelling vanuit de gemeente, zijn de actieve empty- nesters en starters en doorstromers als doelgroep voor te realiseren appartementen benoemd.

Empty-nesters voelen zich sterk verbonden met de directe leefomgeving. Veel mensen van wie de kinderen het huis uit zijn, overwegen hun grote woning te verkopen en te verhuizen naar een gelijkvloerse woning, waarbij de voorzieningen dichtbij zijn. Door aan deze doelgroep passende appartementen aan te bieden, wordt beweging gecreëerd in de woningmarkt.

Veel jongeren en starters hebben moeite een koopwoning te kopen. En vaak willen ze graag in de buurt blijven wonen van hun familie en vrienden. Dit geldt niet alleen voor de eerste woning maar ook voor de doorstroomwoning. Een deel van deze doelgroep wenst, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning of

goedkope koopwoning, een volgende stap te maken in hun wooncarrière. Met het realiseren van woningen in zowel de goedkope huur als een gedifferentieerd aanbod in de koopsector, waarmee de doorstroom in Zwolle wordt bevorderd en deze doelgroepen een passend en fijn thuis aangeboden kan worden.

Het Ruimtelijk ontwikkelingsplan vormt een goede basis voor het ontwikkelen van de locatie. De inzet is het maken van een locatie waar gewoond kan worden in een groene en stedelijke omgeving. Het plan gaat uit van de bouw van ongeveer 90 woningen waarvan 38 in het betaalbare segment, 24 in het middendure segment en 28 in het dure segment. Van het betaalbare segment wordt 10% sociale huur. Dit is conform de uitgangspunten van de startnotitie en de daar bijhorende overeenkomst maar niet volledig conform de betaalbaarheidsagenda, waarbij 20% sociale huur het uitgangspunt is. Wel wordt er 43% betaalbaar toegevoegd. Dit programma is conform het woonbeleid, inclusief de daarbij behorende overgangsbepaling voor projecten waarbij voor de Betaalbaarheidsagenda al een overeenkomst afgeslorten is, en sluit aan op de behoefte vanuit de wijk.

De woningbehoefte is dusdanig hoog dat bij dit bestemmingsplan ingezet wordt op planoptimalisatie, een optimaal gebruik van de locatie voor passende woningen. Zodat bij de verdere uitwerking van het plan tot een zo toekomstbestendig mogelijke invulling kan worden gekomen. Dit rechtvaardigt enige flexibiliteit en ruimte in de planregels, in de vorm van het toelaten van maximaal 95 woningen.

Kwantitatieve woningbehoefte

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.

	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

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte nodig blijft. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte in de periode 2020 tot 2030 vastgesteld op 10.000 woningen.

Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2020 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, in samenwerking met het CBS) waarin voor Zwolle tot 2035 een huishoudensgroei van 13% wordt voorzien. Daarnaast biedt de jaarlijkse 'Hittekaart van BPD' en de woningmarktanalyse van de NVM (aantal beschikbare woningen voor de consument die een woning zoekt) een goede indicatie van de krapte op de woningmarkt en de behoefte aan woningen. De krapte-indicator is licht gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022 en staat in het eerste kwartaal van 2023 in de regio Noord-Overijssel op 3,0, terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1 duidt op een zeer krappe woningmarkt en een grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen. De krapte is aanwezig in alle categorieën en prijssegmenten.

Van de beoogde 10.000 woningen tot 2030 zijn er op 1 januari ruim 2000 gerealiseerd. De totale harde plancapaciteit van woningen met directe bouwtitel is 3.330 (peildatum 1-2-2023) en blijft daarmee ruim onder de totale behoeftevraag voor woningen in Zwolle.

Het aantal van maximaal 95 woningen in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen. Dat betekent dat voor het voorliggende woningbouwplan voldoende planologische ruimte bestaat.

3.1.4 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over wonen. Het woningbouwprogramma past binnen de woningbehoefte.

3.1.5 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig. Met de bestemming Wonen-Meergezinshuis wordt wonen toegestaan.

3.2 Mobiliteit

3.2.1 Kaders

Omgevingsvisie

Door de verdere groei van de Zwolle is het een opgave om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de beschikbare buitenruimte. Mobiliteit en bereikbaarheid is een belangrijke drager voor leefbaarheid. "Mens en natuur centraal stellen, voldoende woningen, ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten.”. Daarbij komt dat Zwolle, net als de rest van Nederland, te maken heeft met een complex vraagstuk waarin verschillende opgaven op het gebied van klimaatadaptatie en energietransitie, woningbouw, gezondheid, mobiliteit en bereikbaarheid bij elkaar komen. De uitdaging is om deze opgaven, die allemaal impact hebben op de beschikbare ruimte in de stad, in samenhang aan te pakken. Met de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030' legt de gemeente een ambitieuze visie neer om de groei en ontwikkeling van de stad de komende jaren mogelijk te maken en aan de verschillende (transitie-) opgaven invulling te geven. Daarbij is de keuze gemaakt voor binnenstedelijke groei, of inbreiding. Dat houdt in dat meer mensen gaan wonen, werken en recreëren in hetzelfde stukje stad . Dit brengt drukte met zich mee. En een aantal ruimtelijke vraagstukken die, gecombineerd met de transitieopgaven en de ambities van Ons Zwolle van Morgen 2030, vragen om slimme en creatieve oplossingen.

Mobiliteitsopgave

Door de functiewijziging op de ontwikkellocatie ontstaat er een andere mobiliteitsbehoefte In de bestaande situatie komt het veelvuldig voor dat de auto's van de garage geparkeerd worden in het openbaar groen. Daarnaast worden er meermaals per week auto's geladen en gelost van de geparkeerde vrachtwagen op de Bisschop Willebrandlaan.

De transformatie van deze locatie van een autogarage naar woongebied brengt een wijziging in het gebruik en verkeersaantrekkende werking met zich mee. Zwolle pakt haar mobiliteitsopgave aan door bereikbaarheid te realiseren met aandacht voor leefbaarheid en gezondheid. Om de juiste keuzes te maken op het gebied van mobiliteit wordt daarom gewerkt met de 'ladder voor duurzame mobiliteit' en het STOMP -principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service, Privé voertuigen). Het uitgangspunt van het STOMP-principe is dat lopen (Stappen) en fietsen (Trappen), al dan niet in combinatie met bus en trein (Openbaar Vervoer), de norm worden bij alle nieuwe ontwikkelingen.

Vertrekpunt is dat de mobiliteitsopgave op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Mobiliteitsbeleid

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 te verminderen, beter te spreiden en alternatieven te stimuleren. 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 en leefbaarheid is het daarom noodzakelijk keuzes te maken. Zwolle pakt haar mobiliteitsopgave aan door bereikbaarheid te realiseren in combinatie met leefbaarheid en gezondheid

De STOMP-methode is in Zwolle leidend bij onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte.

De Regeling Parkeernormen 2016 welke voor het laatst in 2021 is geactualiseerd, is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden.

3.2.2 Beoordeling

Het plangebied ligt in de oksel van het kruispunt Bisschop Willebrandlaan en Van Wevelinkhovenstraat. De achterliggende Rooms Katholieke begraafplaats grenst aan de locatie en heeft een ontsluiting met parkeerterrein aan de Bisschop Willebrandlaan. Park de Hogenkamp ligt aan de overzijde en voorzieningen als supermarkt en apotheek liggen op loopafstand van de locatie.

Het plan voorziet in onder andere de volgende maatregelen:

- In beide woongebouwen wordt op de begane grond een collectieve fietsenstalling gerealiseerd. De routes voor het fietsverkeer vanuit het plangebied sluiten aan op de fietspaden aan de Van Wevelinkhovenstraat en de Bisschop Willebrandlaan.
- Op de locatie worden drie elektrische deelauto's in de parkeergarage gestald.
- Er wordt een halfverdiepte parkeergarage voor de bewoners ontwikkeld. Het bestaande parkeerterrein nabij de begraafplaats wordt heringericht, ter plekke kunnen bezoekers van het wooncomplex en de begraafplaats parkeren.

Er is voor het voorliggende plan een Mobiliteitsplan ontwikkeling Nieuwstad Zwolle (Goudappel, kenmerk 015923.202311016R1.05, 14 november 2023, zie bijlage) opgesteld. Het mobiliteitsplan beschrijft de op dit plan toegepaste STOMP-methode. En toont aan dat met het plan en de daarin opgenomen parkeervoorzieningen voldaan kan worden aan de gemeentelijke parkeerregeling.

3.2.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over mobiliteit.

3.2.4 Uitgangspunten planregel

De algemeen toegepaste bestemmingsplanregel voor parkeren wordt in dit plan opgenomen. De parkeergarage krijgt evenals de ontsluitingsweg een specifieke planregel, waarmee onder andere de situering wordt vastgelegd. Het parkeerterrein nabij de begraafplaats krijgt de bestemming Verkeer-Erftoegangsweg.

3.3 Omgevingskwaliteit

3.3.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit

3.3.1.1 Kaders

Omgevingsvisie

Stedenbouwkundig is specifiek aandacht nodig voor de effecten van hoogbouw op de omgeving. Ook vraagt beeldkwaliteit aandacht.

De omgevingsvisie bevat een visie op hoogbouw in de gemeente. Zwolle wil nieuwe woningen bouwen voor 2030, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Bij inbreiding komen in de bestaande stad op hetzelfde totale oppervlak meer woningen. Dat betekent dat er meer woningen gestapeld zullen worden en er hogere woongebouwen komen. Dat betekent ook dat er meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte per vierkante meter.

Hoogbouw wordt ingezet als een middel om bepaalde doelen te bereiken. Op belangrijke knooppunten voor openbaar vervoer of bij de samenkomst van grote doorgaande wegen komen veel mensen en activiteiten bij elkaar. Daar past hoogbouw bij. Hoogbouw draagt op deze plekken bij aan een stedelijke dynamiek en sfeer. Hogere gebouwen hebben een belangrijke functie om specifieke plekken in de stad te duiden, zoals het station, winkelcentra, een gebied met ontspanning en vertier of de entree van een wijk Een sterke verbinding met het openbaar vervoer maakt de afhankelijkheid van de auto kleiner. Het bezit neemt af, evenals de noodzakelijk voor parkeren. Dat creëert de noodzakelijke ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, met onder meer groen. En door compact te bouwen in de bestaande stad hoeven we minder te bouwen aan de randen of in het landschap. De druk op het landschap vermindert. Hoogbouw brengt ook investeringen bij elkaar. Dat maakt het mogelijk om in een gebied ook andere doelen te bereiken als voor klimaatadaptatie, energievoorziening, mobiliteit en natuurinclusief bouwen.

Onder hoogbouw verstaan we gebouwen hoger dan de gemiddelde kroonhoogte van de bomen, en dat begint bij ongeveer 25 meter of ongeveer 8 bouwlagen. Vanaf deze hoogte is het verplicht om effecten van de hoogbouw op de omgeving in beeld te brengen. Hoogbouw moet wel kwaliteit toevoegen aan onze stad.

Een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) toont aan hoe een plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten. Het geeft inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied (o.a. cultuurhistorische waarden). Het rapport maakt onderdeel uit van de besluitvorming door college en gemeenteraad, zodat een integrale beoordeling mogelijk is.

Beleid welstand

De gemeenteraad heeft de Welstandsnota 2023, versie juli 2023 vastgesteld. Doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De nota geeft gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De welstandsnota beperkt zich daarbij niet tot alleen gebouwen en andere bouwwerken, maar is ook een toetsingskader voor onder andere reclame-uitingen en woonschepen. Voor de gemeente biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven, voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven

3.3.1.2 Beoordeling

Hoogbouw

Het plan voorziet in twee woongebouwen van respectievelijk 9 en 5 bouwlagen. Er is een Hoogbouw Effect Rapportage Nieuwstad Bisschop Willebrandlaan Zwolle (Bureau voor Planvorming & Advies, september

2023, zie bijlage) opgesteld. Deze HER geeft een nadere onderbouwing van de stedenbouwkundige inpassing, met in achtneming van de omgevingsvisie. Er wordt onder andere ingegaan op de ruimtelijke impact op de omgeving, sociale veiligheid, schaduwwerking en windval.

De Hoogbouw Effect Rapportage geeft de volgende conclusies:

- Het initiatief voorziet in de bouw van 2 gebouwen, waarvan één gebouw met 9 bouwlagen en één gebouw met 5 bouwlagen. Het hoogste gebouw wordt daardoor hoger dan 25 meter. Dit past ruimschoots binnen de door de Omgevingsvisie voorgeschreven maximale bouwhoogte in de Stadskrans. Het nieuwe gebouw is dusdanig hoog dat het wat betreft maat en schaal past. De bebouwing is afgestemd op aanwezige omgevingsfactoren, waaronder de groene corridor langs de Bisschop Willebrandlaan en de doelstellingen van de stadsstraten. Het plan zorg voor levendigheid en draagt op een ruimtelijk passende manier bij aan de woningbouwopgave van Zwolle.
- Op basis van het bezonningsonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de TNO-bezonningsnorm.
- Op basis van de windstatistiek, de oriëntatie en de hoogte van de geplande nieuwbouw en omgevingsfactoren kan gesteld worden dat het optreden van windhinder rond de geplande nieuwbouw in de vorm van een matig windklimaat voor de activiteit 'doorlopen' op voorhand niet kan worden uitgesloten. Omdat voor de gebouwentrees in de noordwest- en zuidoost gevels van de geplande bebouwing preventief wind afschermende maatregelen worden geplaatst, in de vorm van groen, is er op basis van het plan geen sprake van windhinder binnen en in de omgeving van het plangebied.
- De wijze waarop voorliggend plan wordt vormgegeven, afgestemd op de omgeving, draagt bij aan het versterken van de sociale veiligheid in en rond het plangebied. De woningen zijn alzijdig, er worden openbare paden gerealiseerd en het plangebied is goed verlicht en een bedrijfsfunctie maakt plaats voor een woonfunctie. Allemaal factoren die bijdragen aan het vergroten van de sociale veiligheid.
- Bij alle zichtpunten/standpunten zijn de gebouwen ofwel niet te zien, of tussen de bomen door te zien, of achter de bestaande bebouwing of vegetatie te zien. Als vanzelfsprekend zijn de gebouwen het meest beeldbepalend vanaf de aangrenzende straten en de plek waar de woonwagens gesitueerd zijn (ten noorden van het plangebied). Door de grote hoeveelheid bomen op en rondom de locatie, staan de gebouwen niet op zichzelf in de omgeving, maar landen met tegenwicht van het bestaande, goed op deze plek en in het bredere beeld vanuit verschillende zijden. Het bouwplan doet zodoende, ook op afstand, geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving.

Beeldkwaliteit

De twee woongebouwen worden als ensemble ontworpen en zijn familie van elkaar. De uitstraling, het materiaalgebruik en de toegepaste vormentaal zijn een eenheid. De beeldkwaliteit wordt verder gevormd door het toepassen van setbacks en integreren van de balkons, waarvan de toepassing van robuust groen een deel van het gebouwontwerp zal zijn.

De bebouwing kent een basishoogte van 5 woonlagen. Het noordelijke gebouw kent een maximale hoogte van 9 lagen, exclusief de half verdiepte parkeergarage. Het zuidelijke gebouw kent een hoogte van maximaal 5 lagen. Hiertussen loopt de hoogte en volume op van 5 tot 9 lagen. De balkons worden meegenomen in het gevelontwerp.

Groen is een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de gebouwen, met name door de ligging van de gebouwen in een groene omgeving. De gemeenschappelijk daktuin op het parkeerdek zal, in combinatie met het talud, een groen karakter krijgen. Daarnaast zal er in het verdere ontwerpproces gekeken worden hoe er groen geïntegreerd kan worden op de balkons.

Voor het materiaalgebruik wordt gekozen voor duurzame en hoogwaardige materialen als:
hout, natuursteen, baksteen en beton met warme aardse tonen.

De overgang op het maaiveld tussen de privé buitenruimte en het openbaar gebied dient bijzondere aandacht te krijgen. Balkons zijn onderdeel van het gevelontwerp en door het toepassen van een

halfverdiepte parkeergarage, wordt de begane grond een halve laag opgetild en creëert zo een goede buffer en overgang tussen openbaar en privé. Ter plekke van de daktuin liggen de balkons en collectieve tuin op hetzelfde niveau. De overgang die hier plaats zal vinden, zal mee-ontworpen worden.

Er worden specifieke welstandscriteria voor dit woningbouwplan toegevoegd aan de Welstandsnota. Parallel aan het bestemmingsplantraject wordt de Welstandsnota gewijzigd door het beeldkwaliteitsplan 'Welstandskader Nieuwstad', november 2023, aan de nota toe te voegen.

3.3.1.3 Conclusie

Het beoogde plan geeft voldoende invulling aan de kaders van de omgevingsvisie. Het plan is niet in strijd met de kaders voor stedenbouw.

3.3.1.4 Uitgangspunten planregel

De bouwmogelijkheden worden met het opnemen van bouwvlakken en maxmale hoogtematen op de plankaart begrensd.

3.3.2 Landschap

3.3.2.1 Kaders

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur- en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijkgroenstructuur. Visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit landschap en natuurwaarden zijn dat:

- ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

3.3.2.2 Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van het in de omgevingsvisie als raamwerk aangegeven zeer waardevol landschap en hoofdgroenstructuur. Het ligt nabij het eveneens van die structuur deel uitmakende Park de Hogenkamp. De huidige situatie van het plangebied kenmerkt zich door veel verharding. Het groene veld, dat voor het perceel van de autogarage ligt, is openbaar, maar niet uitnodigend.

In het plangebied is nu circa 2.800 m² groen te vinden. Door de herontwikkeling zal dit oppervlak meer dan verdubbelen. Door middel van de herontwikkeling van het garagebedrijf, wordt circa 2.900 m2 groen toegevoegd aan de groenstructuur.



Met de beoogde herontwikkeling transformeert het plangebied zich naar een veel groenere plek en een openbaar toegankelijke ruimte voor bezoekers en omwonenden. De locatie wordt toegankelijk gemaakt door een openbaar pad tussen de bebouwing en de begraafplaats,dat hiermee het gebied verbindt met het Park de Hogenkamp. Ook de verhoogde daktuin wordt toegankelijk.

Met de herontwikkeling van het plangebied ontstaat er een opmaat naar een robuuste groenstructuur. Een kans om het Park de Hogenkamp uit te breiden en groenstructuren met elkaar te verbinden. De Oving locatie is samen met de Stilo locatie, aan de overzijde van de weg, nu nog een ontbrekende schakel.

3.3.2.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders voor landschap.

3.3.2.4 Uitgangspunten planregel

Voor het toekomstige groengebied wordt de bestemming Groen opgenomen.

3.3.3 Cultuurhistorie en archeologie

3.3.3.1 Kaders

Het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) geeft aan dat de plantoelichting moet beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit cultuurhistorie zijn dat:

- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- aansluitend op vorige spelregel; cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.
- gemeentelijke- en rijksmonumenten en archeologie zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit berschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Beleid cultuurhistorie en archeologie

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.

Om op een goede wijze rekening te houden met het cultureel erfgoed zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente geïnventariseerd, beschreven en gekwalificeerd. Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren.

Op 18 augustus 2008 heeft de raad archeologiebeleid vastgesteld. Centraal thema 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 en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen. De beschermende regels richten zich op activiteiten in gebieden met een archeologische waarde 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.

3.3.3.2 Beoordeling

Het deel van de stad waar het plangebied in ligt is in de omgevingsvisie aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het plangebied zelf kent in het geldende bestemmingsplan geen planregels gericht op bescherming van cultuurhistorische waarden, wel heeft het een dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

De naastgelegen begraafplaats heeft wel zo'n beschermende planregel. Het Rooms-Katholiek Kerkhof aan de Bisschop Willebrandlaan 62 is in 1998 aangewezen als beschermd rijksmonument. In 1840 kocht baron Van Lamsweerde de gronden aan van Gerrit Jeurink, waarna op 5 juni van datzelfde jaar de eerste steen van de toegangspoort werd gelegd door Van Lamsweerde. In de kerken werd gecollecteerd voor de inrichting van de begraafplaats. Van de opbrengst werd de nog aanwezige kapel gebouwd. De begraafplaats vormt samen met de algemene begraafplaats een kostbaar en bijzonder geheel. De monumentale begraafplaats is omgeven door een muur die deze plek een intieme sfeer geeft.

De beoogde herontwikkeling respecteert de cultuurhistorische, monumentale waarde van de begraafplaats. Bij de planvorming is daar rekening mee gehouden. Onder andere als het gaat om de afstand tot de muur van de begraafplaats, de inrichting van de gezamenlijke parkeerplaatsen en de hoogte en positionering van de woongebouwen.

Zowel de monumentale entree als de kapel liggen momenteel volledig verscholen achter bosschage. Als onderdeel van de herontwikkeling is het voornemen de entree en de kapel, die in een loodrechte lijn hierachter is gepositioneerd, weer te manifesteren. Ook het herstellen van de historische route en het realiseren van een groene aansluiting met de bergraafplaats dragen bij aan de kwaliteit van het plan. Rond 1860, toen Dieze-Oost nog de naam Nieuwstad had, was er een historische route vanaf de Langerholterweg langs de begraafplaats.



impressie parkeerterrein bij begraafplaats

De locatie heeft een gemiddelde archeologische verwachtingswaarde. Deze 50% waarde is gebaseerd op de ligging op een dekzandrug, waarop in de Prehistorie en Middeleeuwen werd gewoond. De aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied kan niet uitgesloten worden. Door middel van proefsleuvenonderzoek, zal onderzocht worden of er archeologische resten aanwezig zijn. Om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden te beschermen wordt de geldende planregel over archeologie overgenomen.

3.3.3.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders voor cultuurhistorie en archeologie.

3.3.3.4 Uitgangspunten planregel

De al geldende dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt overgenomen.

3.4 Gezondheid en veiligheid

De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstellingen is in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gekozen voor een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'.



Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving.

Daarbij beschouwt Zwolle milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieu is een thema dat van oudsher centraal geregeld is en waarbij in de laatste decennia ook de Europese Unie een grotere rol is gaan spelen. Naast het werken binnen de nationale en Europese kaders op het gebied van milieu krijgen gemeenten ook meer eigen afwegingsruimte om te handelen. Elk gebied is anders, maatwerk en flexibiliteit is daarom nodig. Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Zwolle onder andere de volgende uitgangspunten:

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;
- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;

- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;
- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen.

3.4.1 Klimaat, energie en circulariteit

3.4.1.1 Kaders

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat bij nieuwe initiatieven altijd een KEC-toets wordt opgesteld. KEC staat voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. We vinden het belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving deze drie thema's integraal afgewogen worden. Om op dat een goede en transparante wijze te doen, stellen we een KEC-toets op.

Klimaatadaptie

Kernopgave uit de omgevingsvisie is dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermt tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen.

Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwater-keringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie maken we voor de uitvoer van maatregelen koppelingen met andere opgaven waar Zwolle voor staat, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners.

Energieneutraal

Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig hernieuwbare energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. De ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening kent twee sporen. Het eerste is het verminderen van het energieverbruik. Het tweede de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht). Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze energie neutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter'.

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Zwolle wil in 2040 een volledig energieneutrale stad zijn (Zwolse coalitieakkoord 2022-2026). Dat betekent dat alle energie die in Zwolle wordt gebruikt ook lokaal en duurzaam wordt opgewekt. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit. De Transitievisie Warmte (TVW) van de gemeente Zwolle beschrijft op welke wijze de gemeente de warmtevraag op een aardgasvrije en duurzame manier wil gaan invullen.

Circulariteit

Circulariteit betreft de circulaire economie, welke een essentieel onderdeel vormt van de duurzame ontwikkeling van de stad Zwolle. De circulaire economie is een economie waarin de waarde van grondstoffen zoveel mogelijk behouden blijft. Ook is het niet vanzelfsprekend meer dat producten worden aangeschaft en afgedankt, maar bijvoorbeeld worden gedeeld, gehuurd of geleased.

Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in de omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:

- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen);
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen);
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen);
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

Circulair bouwen gaat om beschermen van grondstoffen, het beschermen van het milieu en het behouden van functionaliteit. Daarvoor zetten we de eerste stappen naar een Zwolse aanpak.

Zwolle stelt een Zwolse standaard op voor het circulair bouwen van nieuwbouw, renovatie en de aanleg en beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke keurmerken en regelgeving.

3.4.1.2 Beoordeling

De nieuwe gebouwen zullen regenwater opvangen en bij droogte vasthouden en vertraagd afvoeren bij hevige regenval. Door regenwater vast te houden, zogenoemde waterretentie, kunnen groene daken, balkons voorzien van groen en de groene entreezone tussen de gebouwen, boven op de parkeergarage, worden voorzien van water wanneer nodig(irrigatie). De retentie- en irrigatie systemen dienen zo ontworpen te worden dat er in principe geen kraanwater nodig is om groen hoger dan het maaiveld op of aan de gebouwen, zelf te kunnen bewateren. Zowel de gebouwen als de openbare ruimte worden weersbestendig ontworpen. Dit betekent: een goede isolatiewaarde en een behaaglijk binnen- en buitenklimaat tijdens koude en warme maanden van het jaar.

De woongebouwen en de nodige elektriciteit op de plot zullen, gebruik maken van schone groene energie. De gebouwen worden ontworpen met zonnepalen en natuurlijke zonwering om zo het binnenklimaat behaaglijk te houden. Zonnepalen worden op de hogere daken geïnstalleerd, goed gelegen op de positie van de zon voor optimale opwekking van elektriciteit. Ook de gevel kan gebruikt worden voor het opslaan van zonne-energie. Er zal geen aansluiting meer zijn op het gasnet en volledig worden overgegaan op het gebruik van schoon opgewekte energie en elektriciteit, hetgeen het gebouw van de nodige energie zal voorzien. Dit geldt ook voor elektrische auto’s en fietsen in de diverse parkeergarages, waar oplaadpunten met uitbreidingscapaciteit zullen worden gerealiseerd.

De hoeveelheid beschikbare grondstoffen wordt schaarser en moet goed worden benut, om uitputting van de aarde tegen te gaan. Mede daarom is de ontwikkelaar van dit project partner van het Madaster. Madaster is een online platform dat het mogelijk maakt om toegepaste materialen en producten in een gebouw of huis te registreren. Bij Nieuwstad wordt, waar mogelijk, ingezet op het gebruik van duurzame materialen voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte. Tijdens de sloop van het huidige garagebedrijf wordt gekeken welke materialen kunnen worden hergebruikt onder bijvoorbeeld bestrating, als bouwweg of voor andere bouwprojecten elders in het land. De landelijk gebruikte maatstaf om de milieu-impact van materialen te meten is de MPG (Milieu Prestatie Gebouwen). Bij nieuwbouw dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een berekening gegeven te worden van de MPG. Ook bij Nieuwstad wordt deze milieuprestatie geleverd met een score van tenminste 0,8.

3.4.1.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over klimaat, energie en circulariteit.

3.4.1.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.2 Water

3.4.2.1 Kaders

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 21e eeuw (WB21).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater uiterlijk in 2027 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 dierensoorten 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.

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 juridische 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 (overtollig) regenwater zoveel als mogelijk lokaal bovenstrooms vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Wanneer er nog meer valt wordt het water eerst tijdelijk geborgen in grotere bergingsgebieden en pas daarna vertraagd afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een milieutechnische voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als er toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel sneller gestegen dan daarvoor, de bodem gedaald en is het snel gemiddeld bezien warmer geworden. Deze trend zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land beter is voorbereid op de toekomst en daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en HWBP, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

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 beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21.In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de keur zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de Hemelwaterverordening van 2022. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026 (GRP) ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Ook heeft Zwolle een raamwerk klimaat- en watersysteem vastgesteld als onderdeel van de Omgevingsvisie van 2021,

3.4.2.2 Beoordeling

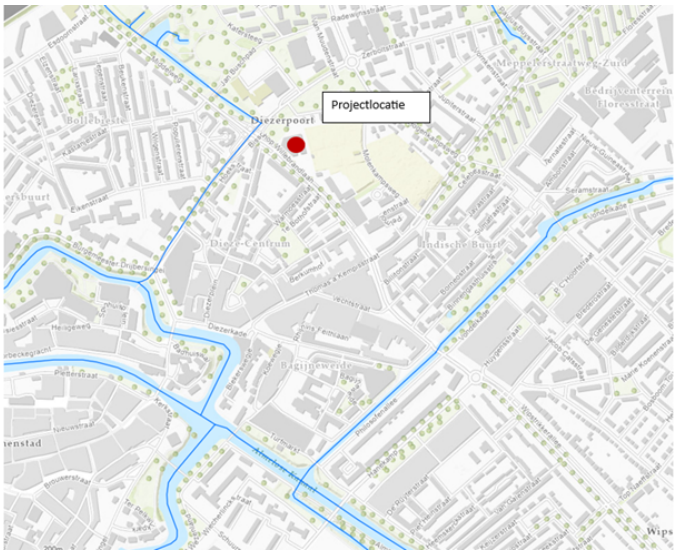
Voor dit plan is het rapport Definitieve Watertoets herontwikkelingslocatie Oving te Zwolle opgesteld (ToekomstSterk, 8 september 2023, zie bijlage).

Huidige situatie

Waterstructuur

Het plangebied ligt op circa 1 km ten noordwesten van de Nieuwe Vecht. In bijgaande afbeelding is te zien dat aan de westzijde van het plangebied een watergang ligt die in beheer is bij Waterschap Drents Overijsselse Delta. Om deze watergangen ligt een beschermingszone, werkzaamheden binnen deze zone zijn vergunningsplichtig. Het invloedgebied van de A-watergang heeft geen overlap met de herontwikkelingslocatie.

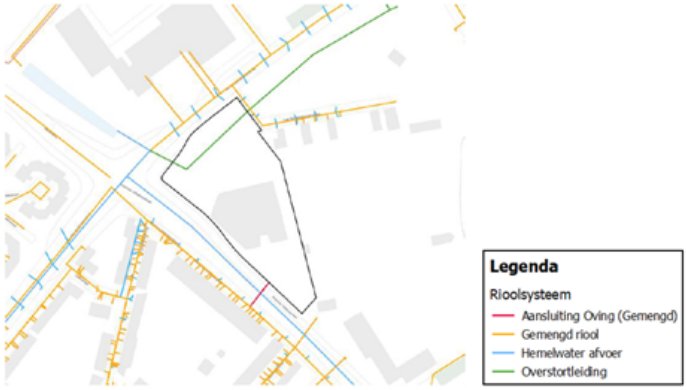
Volgens de peilenkaart van het waterschap is het streefpeil in dit peilgebied minimaal peil -0,50 m NAP en maximaal peil -0,30 m NAP. Dit peil wordt gehandhaafd bij de peil regulerende kunstwerken, hierdoor kunnen er lokaal afwijkende waterstanden worden aangetroffen.



Afbeelding Legger geregistreerde watergangen rondom het plangebied

Riolering

In de bestaande situatie wordt het vuilwater en het regenwater van de garage onder vrij verval afgevoerd op het gemeentelijk stelsel.



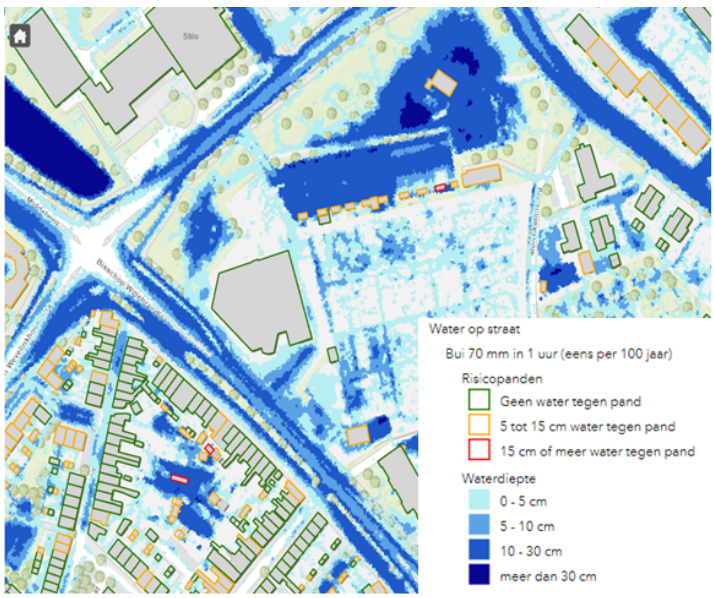
Afbeelding Aanwezige riolering en aansluiting garage Oving

Drooglegging

Het maaiveld in het plangebied ligt gemiddeld op +1,75 m NAP. Nabij het plangebied staan verschillende peilbuizen. De GHG is vastgesteld op +0,08 m NAP. Dit betekent dat de drooglegging 1,68 m bedraagt wat ruim voldoende is voor de minimaal vereiste 0,70 m.

Wateroverlast

Een klimaatbui van eens in de honderd jaar (T100 bui; 70mm/h) overschrijdt de dimensies van de stedelijke watersystemen waardoor er veel maaiveldstromen ontstaan. Het water van het Oving terrein voegt zich bij het water op de Bisschop Willebrandlaan en vloeit naar de Van Wevelinkhovenstraat. In combinatie met de stroming uit de openbare groenvoorziening, zal deze stroom zich verplaatsen naar de aftakking van de Van Wevelinkhovenstraat en naar de Dierenweide. Dit zijn de diepste locaties in de wijk, waardoor hier veel water zich ophoopt. Bij een bui van eens in de honderd jaar stroomt er water het hoofdgebouw van de Dierenweide in en staat naar verwachting het woonwagenkamp in de aftakking van de Van Wevelinkhovenstraat blank.



Afbeelding Kans op wateroverlast door hevige neerslag

Uitgangspunt bestemmingsplan

Waterstructuur

In het huidige bebouwde gebied, waar garage Oving zich bevindt, wordt een woonfunctie ontwikkeld. Het complex bestaat uit twee woontorens in het hart van het projectgebied, Figuur 7. De woonvoorzieningen zijn omgeven door een groen park met hoge, middelhoge en lage vegetatie, meanderende paden, objecten zoals liggende bomen en rotsen en een wadi gesitueerd aan de westkant (MIX Architectuur, 2023). Te midden van het park bevindt zich een subtiele verhoging, rondom de woonvoorziening. In het zuidelijk deel van het projectgebied is de huidige parkeerplaats van de R.K. begraafplaats herontwikkeld tot een gedeelde functie van parkeren en halen en brengen. Onder de verhoging van het wooncomplex wordt een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd, met een oprijlaan aangesloten op de zijtak van de Van Wevelinkhovenstraat. Een detaillering van de parkeergarage is weergegeven in bijlage 4 van de watertoets.

Riolering

Vuilwater, uitgangspunten:

- 95 appartementen (50% ouderen met 2 inwoners en 50% gezinnen met gemiddeld 3,4 inwoners)
- Gebruikers equivalent : 256;
- VWA per inwoner : 120 liter per dag;
- Piekafvoer : 12 liter per uur per inwoner;
- Totaal afvoer : 30,7, m3 per dag/ 3,1 m3/uur.

De wijze van afvoer van dit vuilwater wordt nog nader uitgewerkt.

De verwachting is dat in de 95 appartementen circa 256 bewoners komen wonen, wat betekent dat de vuilwaterafvoer gaat toenemen. In totaal gaat het om 3,1 m3/uur (gebaseerd op 12 liter/inwoner per uur). Wel wordt het verharde oppervlak volledig afgekoppeld van het gemengde stelsel waardoor de belasting op het rioolstelsel en de zuivering afneemt.

Hemelwater

Het hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden.

Specificatie van het beleid

Op basis van de uitgangspunten van de gemeente dient bij de inrichtingsplannen rekening gehouden te worden met een bergingseis van T=100 (70 mm/h) op eigen terrein zonder dat dat daarmee wateroverlast ontstaat. In verdere detaillering is afgesproken dat de bui T=100 wordt opgedeeld, waarbij "de eerste 40 mm per m2 verhard oppervlak op de grond van Oving geborgen moet worden (o.a. op het dak, parkeerdek, ondergrondse opslagvoorzieningen en wadi langs het gebouw) en de overige 30 mm per m2 verhard oppervlak in een wadi op het openbaar terrein binnen het plangebied geborgen mag worden. Uitgangspunt is statische berging waarbij tijdens de bui geen infiltratie plaats vindt" (Blaakmeer, 2023).

De berging moet na 48 uur door infiltratie weer beschikbaar zijn voor een volgende bui.

Bij een regenbui die eens in de 250 jaar kan optreden (T=250 (90 mm/h) moeten maatregelen in het plan schade in en rondom het plangebied voorkomen.

Met het waterschap Drents Overijsselse Delta is afgestemd dat het regenwater niet rechtstreeks mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het regenwater dient lokaal geborgen te worden en geïnfiltreerd. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111 mm in 48 uur, waarbij de afvoer in deze neerslagsituatie wordt beperkt tot 1,6 l/s/ha.

Op basis van de afspraken rond de splitsing van de T100 bui, is er een beknopte berekening opgesteld van de waterhuishouding van het geïsoleerde gebied. In deze berekening is enkel rekening gehouden met het water op verhard terrein dat geborgen dient te worden is desbetreffende maatregelen en wordt er in de eerste instantie gekeken naar enkel statische berging.

	Oppervlakte (m2)	Verhard opp. (m2)	T100 bui (m3)	Deel 1 - 40 mm (m3)	Deel 2 - 30 mm (m3)
Wooncomplex	1743	1743	122	70	52
Straat en parkeerplaats	1108	1108	78	44	33
Voetpaden	993	993	69	40	30
Grasveld, incl. alle vegetatie	2706	0	0	0	0
Begroeide heuvel	1661	0	0	0	0
Objecten	31	31	2	1	1
Wadi	414	0	0	0	0
		Totaal	271	155	116

Tabel Statische berekening benodigde berging in gebied

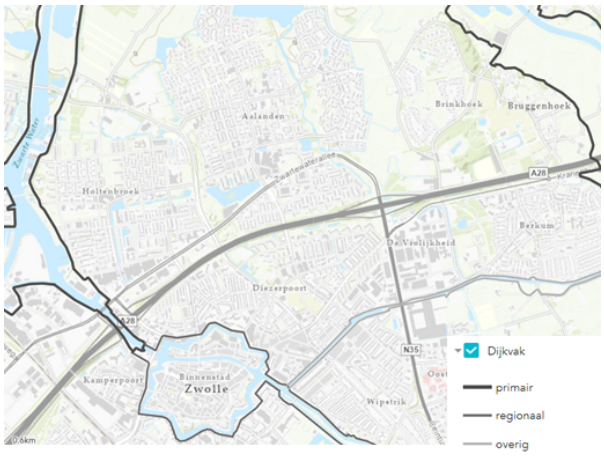
Voor de berging van een deel van het regenwater wordt een groen dak gerealiseerd. De infiltratievoorzieningen (infiltratiekratten of alternatief) worden in het parkeerterrein gerealiseerd met een overloop naar de gemeentelijke wadi. Voor onderbouwing zie de watertoets. Of de infiltratiecapaciteit voldoende is om het regenwater binnen 48 uur te infiltreren wordt nader onderzocht bij de verdere uitwerking. Ook wordt nog getoetst op de genoemde maximale afvoernorm van 1,6 l/s/ha.

Wateroverlast

Binnen het plangebied wordt 70 mm statische berging gerealiseerd alvorens het overstort naar de aangrenzende watergang. Het vloerpeil ligt nog 20 cm boven dit peil. Dit betekent dat met een extreme neerslagsituatie nog 20 cm waking aanwezig is tot vloerpeil, hiermee wordt ook tijdens extreme neerslagsituaties geen wateroverlast binnen het plan verwacht.

Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied wat dan overstroomt, wordt omsloten door de Vecht, Het Zwarte Water aan de zuidwestzijde door hoger gelegen gronden. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisico- paragraaf vereist.



Afbeelding Keringen rondom plangebied

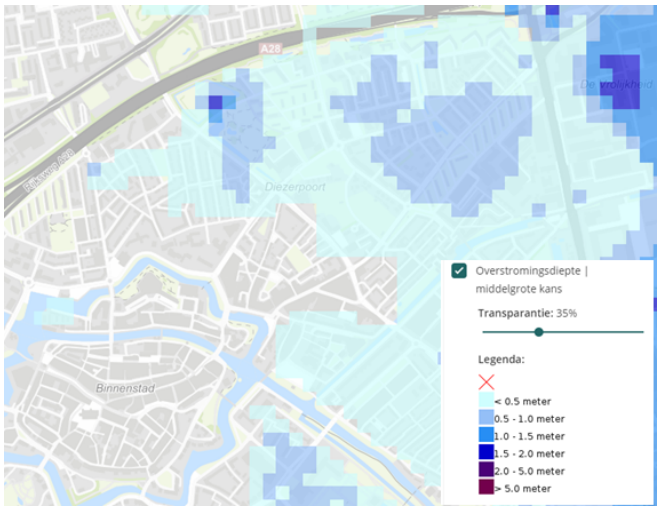
Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor de primaire dijktrajecten nabij 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 klimaateffectatlas geeft kaarten weer waar de overstromingskans op worden weergegeven. Dit zijn overstromingen die kunnen ontstaan door overstromingen uit een rivier of zee. Hierbij wordt gebruik gemaakt van vier herhalingstijden namelijk;

- Grote kans: de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 10 jaar overstroomt;
- Middelgrote kans: de kans dat een gebied 1 x per 100 jaar overstroomt;
- Kleine kans: de kans dat een gebied 1 x per 1.000 jaar overstroomt;
- Bijzonder kleine kans: de kans dat een gebied 1 x per 10.000 jaar overstroomt.

Op basis van deze analyse is in het plangebied een middelgrote overstromingskans. In afbeelding 6 is deze kans weergegeven. Hierin is te zien dat bij deze overstromingskans een waterdiepte optreedt van minder dat 0,5 meter.



Afbeelding Kans op overstromingsdiepte in het plangebied

Maatregelen

Bij ontwikkelingen in 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: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, de mogelijkheid voor tijdelijke schotten, 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 weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft en opstellen van een evacuatieplan.

Watertoets

De watertoets is voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

3.4.2.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over water. Aannemelijk is dat voldaan kan worden aan de Hemelwaterverordening.

3.4.2.4 Uitgangspunten planregel

De planregels laten de maatregelen vanuit water toe.

3.4.3 Bodemkwaliteit en ondergrond

3.4.3.1 Kaders

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

De Omgevingsverordening Overijssel stelt dat in bestemmingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In de onderbouwing wordt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle 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, buitendijksgebied, landbouw/natuur en hoofdwegen. Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Volgens de meest recente Bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Zwolle (2021) valt het plangebied binnen de kwaliteitsklasse wonen.

Het gemeentelijke Bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Bovengrond

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging 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. In principe worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gaat in op de bodemkwaliteit. Vaak door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten is op verschillende plekken in Zwolle de bodem verontreinigd geraakt. Daarom hebben we de afgelopen jaren veel van deze verontreinigingen aangepakt door ze te saneren en/ of gebiedsgericht te beheren. Hierdoor zijn eventuele risico's voor mens en dier weggenomen. Nieuwe bodemverontreiniging willen we voorkomen, en als dit toch gebeurt dan moet deze verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt

dan wel ongedaan worden gemaakt door de vervuiler. Daarnaast stimuleren we het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad en geschikt is om elders toe te passen. Het hiervoor geldende beleidskader bevat een goede balans tussen hergebruiksmogelijkheden en bescherming van de bodemkwaliteit in Zwolle. Op de langere termijn verbetert dit beleid de bestaande bodemkwaliteit en draagt hiermee bij aan een gezonde Zwolse leefomgeving.

Ondergrond

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat Zwolle In de komende jaren in de (ondiepe) ondergrond te maken krijgt met een aantal grote ontwikkelingen en opgaven, zoals de klimaatopgave, de energietransitie en de verstedelijkingsopgave.

Met de ondergrond willen we de verdere duurzame ontwikkeling van Zwolle mogelijk maken en de opgaves ondersteunen. De bijdrage van de ondergrond aan duurzame ontwikkeling richt zich op: een gezonde leefomgeving, de energietransitie, klimaatadaptatie en de netwerklaag. De netwerklaag is de ondiepe ondergrond met de kabels en leidingen.

In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:

- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het Bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de vijf basisprincipes door:

- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koudewarmte opslag, peilbeheer, grondwaterwinning.

3.4.3.2 Beoordeling

Het plangebied is met het Verkennend bodemonderzoek NEN5740 inclusief asbest NEN5707 en nader onderzoek NTA5755 Autobedrijf Oving Renault Zwolle Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 26 maart 2019, zie bijlage) onderzocht.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Doel van het verkennend bodemonderzoek asbest in de grond, is bepalen of de grond ter plaatse asbesthoudend is of niet. Doel van het nader bodemonderzoek is het bepalen van de mate en omvang van de tijdens het verkennend bodemonderzoek NEN 5740, inclusief asbest NEN 5707 aangetroffen verontreiniging.

Na verder bodemonderzoek is gebleken dat de verontreiniging afgeperkt is in horizontale en verticale richting. De kwaliteit van de grond en het grondwater, ter plaatse van de onderzoekslocatie, zijn met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt niet verwacht dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Derhalve zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Voor deze fase is dit voldoende inzichtelijk gemaakt. Mogelijk is er tijdens de bouwfase aanvullend onderzoek nodig.

3.4.3.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over bodemkwaliteit en ondergrond.

3.4.3.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.4 Milieuzonering

3.4.4.1 Kaders

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Zwolle beschouwt in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

3.4.4.2 Beoordeling

Het plan voorziet in de beëindiging van een garagebedrijf en wijziging naar woonbestemming Van belang is te toetsen of met de ruimtelijke scheiding naar omliggende bedrijfsactiviteiten voldoende waarborg is voor een geschikt woon- en leefklimaat voor de woonfunctie. Andersom is van belang dat de betreffende bedrijven door het woonplan niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Omliggende bedrijfsactiviteiten betreffen:

adres	Bedrijf	SBI-2008	Milieu Categorie	VNG-Richtafstanden				Afstand tot bestemming-woonblokken
				geur	stof	geluid	gevaar	
Wevelinkhoven-straat 101	Tank Station (niet LPG)	473-3	2	30	0	30	10*	40

Wevelinkhoven-straat 107	Stilo sporthal	931-A	3.1	0	0	50	0	60
Hogenkampsweg 27	Kinder-boerderij	91041	2	30	10	30	0	90
Bisschop Willebrandlaan 62	Begraaf plaats	96031	1	0	0	10	0	10

**Voor het tankstation is voor gevaar de wettelijke afstand 20 meter tot afleverzuilen uit het Activiteitenbesluit bepalend. Aan deze wettelijke afstand wordt voldaan*.

Uitgaande van een gebiedstype 'rustige woonwijk' wordt aan de bovengenoemde richtafstanden voldaan. Daarmee wordt de herontwikkeling van de locatie waar het gaat om milieuzonering door omliggende instellingen en bedrijven niet gehinderd en worden laatstgenoemde niet belemmerd in de bedrijfsvoering. De afstanden leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de woningbouw.

3.4.4.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over milieuzonering.

3.4.4.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.5 Geluid

3.4.5.1 Kaders

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen. Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

3.4.5.2 Beoordeling

Voor dit plan is onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai (Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Oving te Zwolle, Cauberg Huygen B.V., 13 september 2023, zie bijlage). Hierin is getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder en de gemeentelijke beleidsregel voor hogere waardes.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de A28 en de Hogenkampsweg voldoet aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Als gevolg van de overige wegen wordt de voorkeurswaarde wel overschreden. Alleen bij de Bisschop Willebrandlaan en de Middelweg wordt ook de grenswaarde van het gemeentelijke beleid overschreden. Bij

geen van de wegen wordt de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden.

Vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde is woningbouw op basis van de Wet geluidhinder alleen mogelijk als hogere waardes verleend worden. Hiervoor moeten eerst maatregelen overwogen worden die de geluidbelasting kunnen verlagen. Als dit niet mogelijk is kunnen hogere waardes worden verleend, mits de cumulatieve geluidbelasting aanvaardbaar is. Ook gelden, omdat de grenswaarde uit de gemeentelijke beleidsregel wordt overschreden, aanvullende eisen.

In het akoestisch onderzoek van Cauberg Huyghen is onderzocht of het mogelijk is om met bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te verlagen. Dit blijkt niet mogelijk te zijn.

Bronmaatregelen

Mogelijk bronmaatregelen zijn het verlagen van de maximale snelheid en het toepassen van een stiller wegdektype. Bij de Bisschop Willebrandlaan en Middelweg is een reductie van 11 dB nodig om aan de voorkeurswaarde te voldoen. Uit het Reken- en meetvoorschrift behorende bij de Wet geluidhinder blijkt dat de maximaal te behalen reductie 5 dB is. Daardoor is het toepassen van stiller asfalt voor deze wegen geen doelmatige maatregel. Bij de Van Wevelinkhovenstraat is 4 dB reductie nodig. Met stiller asfalt kan deze reductie behaald worden. Echter vanwege het afremmend en optrekkend verkeer is het toepassen van stiller asfalt in de nabije gelegenheid van een kruispunt niet wenselijk.

Het aanpassen van de maximale snelheid is geen doelmatige maatregel. In de praktijk zal verlaging van de wettelijke snelheid nauwelijks effect hebben, gezien de vaak al lage snelheid bij dit kruispunt. Daarnaast hebben in de ideale situatie 30 km/uur wegen een afwijkende inrichting met bijvoorbeeld snelheidsbeperkende voorzieningen (drempels, wegversmallingen en dergelijke).

Maatregelen in de overdracht

Het toepassen van geluidschermen is in stedelijke situaties langs dit type wegen niet gewenst vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt. De bebouwing staat hiervoor te dicht op de weg. In een stedelijke situatie is het toepassen van grondwallen om dezelfde reden niet mogelijk.

Maatregelen aan de gevel

In de voorwaardelijk voorzieningen in de planregels wordt geregeld dat alle woningen geluidluw kunnen spuien in minimaal één geluidgevoelige ruimte. Hier moet de geluidbelasting voldoen aan de voorkeurswaarde. Als dit niet mogelijk is moet een bouwtechnische oplossing worden toegepast waardoor geluidluw spuien mogelijk is. Hierbij wordt bijvoorbeeld met een (afsluitbare) loggia of een vliesgevel de geluidsbelasting op een te openen deel verlaagd tot maximaal de voorkeurswaarde. Deze maatregelen worden in de aanvraag om een omgevingsvergunning verder uitgewerkt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het aannemelijk is dat dergelijke maatregelen kunnen worden uitgevoerd

Cumulatieve geluidbelasting

De cumulatieve geluidbelasting is maximaal 64 dB. In een stedelijke omgeving zijn relatief hoge geluidbelastingen niet te voorkomen. Bij vrijwel alle woningen wordt voldaan aan de grenswaarde uit het gemeentelijke beleid. Door aanvullende regels te stellen over geluidluw spuien en rustige buitenruimtes wordt ondanks de geluidbelasting toch een goed woon- en leefklimaat gecreëerd. Hierdoor wordt de cumulatieve geluidbelasting als aanvaardbaar beoordeeld.

Er is een hogere grenswaarden-besluit genomen (besluit hogere waarde Wet geluidhinder bestemmingsplan Diezerpoort Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad), 18 januari 2024, kenmerk ZWRP-2024-01-18-BP23011).

3.4.5.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over geluid.

3.4.5.4 Uitgangspunten planregel

Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, op grond waarvan de woningen gebouwd mogen worden onder de voorwaarde dat:

- *De woningen geluidluw spuien in minimaal één geluidgevoelige ruimte.* Doel hiervan is te borgen dat per woning bij minimaal één geluidgevoelige ruimte het spuien mogelijk is zonder dat nadelige effecten door de geluidsbelasting optreden. Als ter plekke de voorkeurswaarde niet wordt overschreden zal dit zonder extra bouwkundige maatregelen mogelijk zijn. Bij bijvoorbeeld éénzijdig georienteerde woningen waar de voorkeurswaarde wel wordt overschreden zullen bouwkundige maatregelen nodig zijn om geluidluw te kunnen spuien.
- *Bij woningen met buitenruimte(n), waar de voorkeurswaarde wordt overschreden, minimaal één buitenruimte aan de minst geluidbelaste gevel van de woning ligt.* Doel is bij woningen met meer dan één gevel te borgen dat, als een buitenruimte wordt gerealiseerd, deze aan de minst geluidbelaste gevel van de woning wordt geplaatst.

3.4.6 Luchtkwaliteit

3.4.6.1 Kaders

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen. Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Zwolle wil aldus de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

3.4.6.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 95 appartementen. Woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen dragen niet in betekende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. Het plan voldoet hieraan.

Ook uit de heersende concentraties luchtverontreinigende stoffen NO2, PM10 en PM2,5, ontleend aan NSL-monitoringstool blijkt dat de grenswaarden van respectievelijke 40 ìg/m3, 40 ìg/m3 en 25 ìg/m3 ruimschoots worden gerespecteerd.

3.4.6.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over luchtkwaliteit.

3.4.6.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.7 Geur

3.4.7.1 Kaders

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht nodig in de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect geur. Enerzijds kunnen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen nieuwe geurbronnen worden toegevoegd en anderzijds kunnen door de ontwikkelingen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegevoegd die kunnen worden belast door bestaande of nieuwe geurbronnen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het kader voor geurhinder vanuit veehouderijen. Deze wet heeft als doel om geurhinder van veehouderijen bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) te voorkomen. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

- garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe geurgevoelige objecten,
- bestaande veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen geschaad.

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat het thema geur met name in het landelijk gebied speelt en een aandachtspunt is bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. We zoeken naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds.

3.4.7.2 Beoordeling

Het onderdeel geur is niet relevant bij dit plan. Er bevinden zich geen agrarische bedrijven of geur-veroorzakende inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

3.4.7.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over geur.

3.4.7.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.8 Externe veiligheid

3.4.8.1 Kaders

Externe veiligheid gaat over de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van (1) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen) en (2) beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen).

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat dit in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen staat dit in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

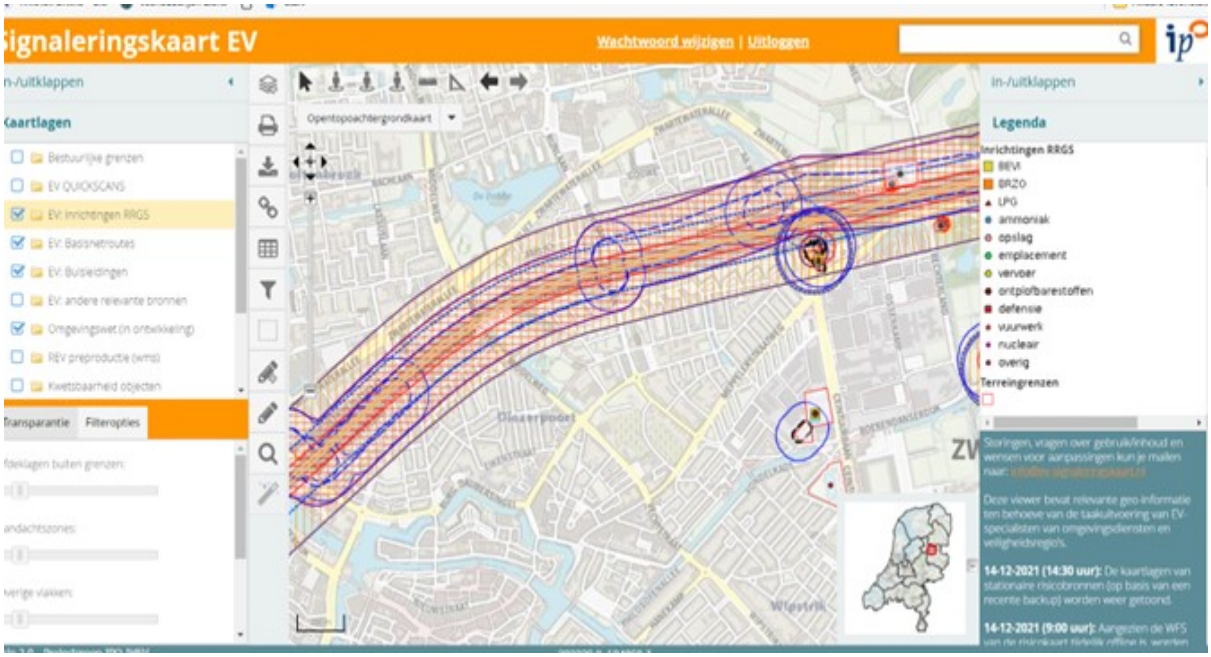
In de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen van de gemeente worden de doelstellingen ten aanzien van externe veiligheid verwoord. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;
- Er wordt een gebiedsgerichte invulling gegeven aan groepsrisicobeleid welke wordt opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W 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.

3.4.8.2 Beoordeling

Het plan is getoetst aan de risicokaart en de EV signaleringskaart



Het plan ligt niet binnen risico afstanden plaatsgebonden risico of invloedgebied risicobedrijven, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het woonplan ligt buiten de wettelijk afstand van 20 meter tot afleverzuilen van een tankstation.

3.4.8.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over externe veiligheid.

3.4.8.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.9 Infrastructuur

3.4.9.1 Kaders

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

3.4.9.2 Beoordeling

Binnen of nabij het plangebied bevindt zich geen ruimtelijk relevante infrastructuur welke (mogelijk) beperkingen geven voor de woningbouw.

3.4.9.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over infrastructuur. Voorafgaande aan de uitvoering is een KLIC-melding door de ontwikkelaar noodzakelijk.

3.4.9.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.10 Mer-beoordeling

3.4.10.1 Kaders

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Er kan op drie manieren met een milieueffectrapportage in aanraking worden gekomen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan): Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3): Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4): Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

3.4.10.2 Beoordeling

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Dan dient te worden getoetst of sprake is van een m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden, zodat op basis daarvan geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een directe bouwtitel. Daardoor is het een project (kolom 4) in de zin van het besluit m.e.r. Op 10 oktober 2023 heeft de ontwikkelende partij de notitie 'Vormvrije M.E.R.-Beoordeling Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 Nieuwstad' aangeboden. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden als gevolg van de realisatie van de 95 woningen met bijbehorende voorzieningen binnen het plangebied. Op basis daarvan heeft het college op 31 oktober 2023 besloten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. De aanmeldnotitie en het mer-beoordelingsbesluit zijn als bijlage opgenomen in deze toelichting.

3.4.10.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over de mer-beoordeling.

3.5 Natuur

3.5.1 Natuur inclusief en biodiversiteit

3.5.1.1 Kaders

Omgevingsvisie

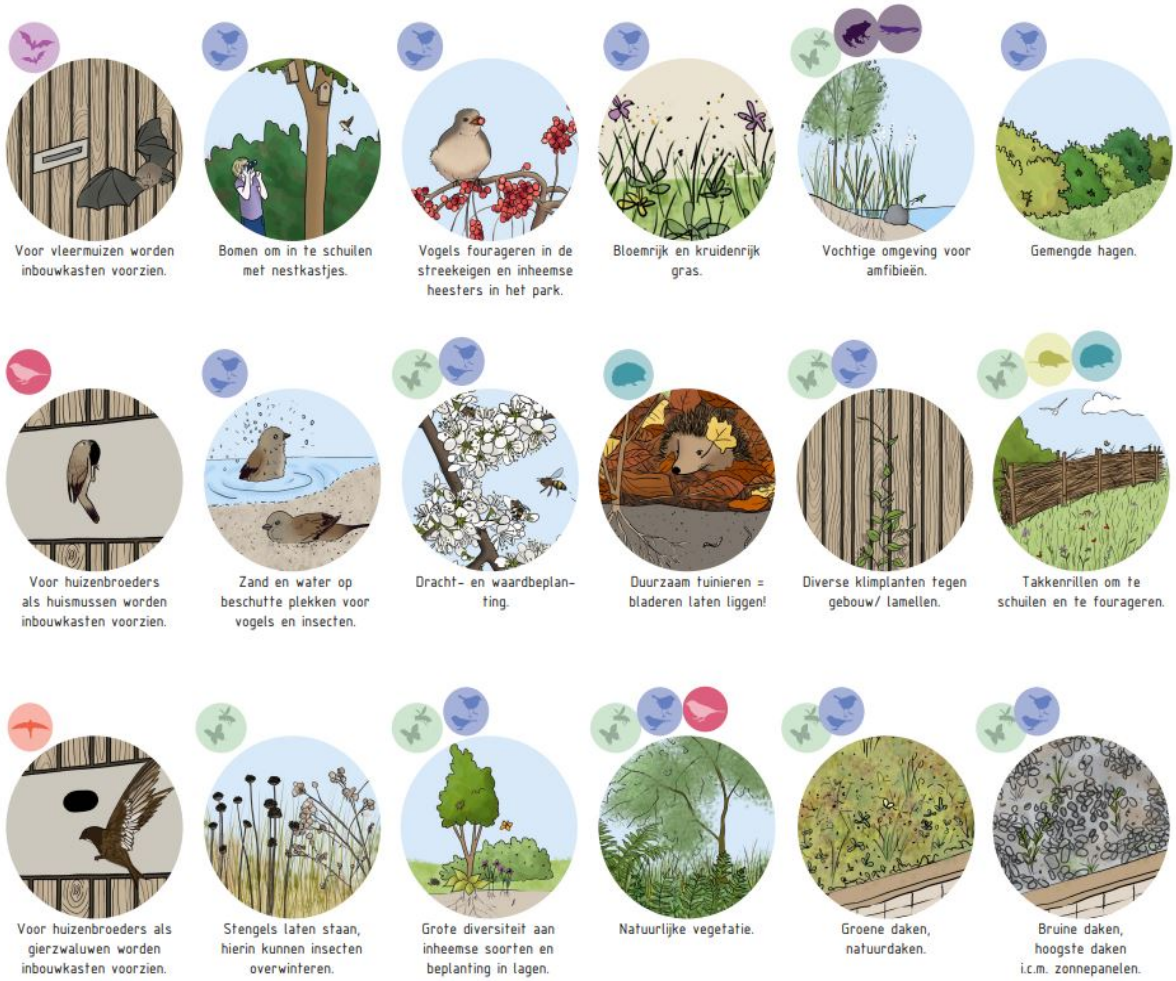
Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van de aanwezige cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Biodiversiteit maakt deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle. Biodiversiteit heeft raakvlakken met diverse thema's uit de gebiedsvisie. Zo draagt het

behouden en versterken van biodiversiteit bij aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen en een goed ontwikkelde groen- en waterstructuur.

3.5.1.2 Beoordeling

Natuurinclusief ontwikkelen is dat bij het ontwerp, de aanleg en het beheer van de bebouwde en onbebouwde ruimte aandacht gegeven wordt aan het creëren van gunstige voorwaarden voor flora en fauna. Er is dan ook bij dit plan niet alleen naar de bebouwing gekeken, maar ook naar de (privé)buitenruimtes en de overgangen daarvan naar het landschap, de gezamenlijke tuin en de straat. Het ontwerp brengt gezondheid voor mens en dier de wijk in.

De focus ligt op dracht- en waardplanten. Een drachtplant levert via nectar en pollen voedsel aan insecten, voornamelijk aan vlinders en bijen. Waardplanten bieden voedsel en nestgelegenheid aan insecten en rupsen. De flora is goed voor de fauna en trekt deze aan. Dankzij de aanwezigheid van stuifmeel en insecten, hebben ook vogels en vleermuizen hier wat te zoeken. Deze worden extra mogelijkheden geboden door in, op en aan gebouwen en de buitenruimte woon,- broed -en verblijfsplekken te creëren. Flora en fauna zijn complementair aan elkaar. Goede combinaties versterken het resultaat van natuurinclusiviteit. Zo profiteert de natuur mee van de ontwikkeling middels een grote biodiversiteit, soortenrijkdom en landschapswaarde, waar op zijn beurt ook de mens optimaal van profiteert



Flora

Aandacht voor flora is er in de vorm van een grote diversiteit aan planten in de volle grond. Door op een natuurlijke wijze het landschap te plooien wordt aangesloten op structuren uit de omgeving, maar worden tevens nuanceverschillen gecreëerd tussen lage, natte vegetatie en hoge, droge vegetatie.

Door in het park diverse lagen te combineren (hoge en lage bomen, heesters, grassen, vaste planten, klimmers en kruidlaag) wordt een zo groot mogelijke diversiteit verkregen en veel beleving in de vorm van horen, zien, proeven, ruiken en voelen. Onder een bladerdak van transparante naald- en loofbomen groeien ook appels en noten. Klim- en slingerplanten vinden hun weg langs de boomstammen omhoog. In de tussenlaag is een veelheid aan diverse struiken te vinden op een ondergrond van bloemrijk en kruidenrijk gras.

De soorten in de verschillende lagen worden zo geplant dat ze elkaar ondersteunen en aanvullen. Door de diversiteit vindt elk gewas zijn ideale groeiplaats, waar het bovendien optimaal bijdraagt aan het geheel. Zo trekken kruiden onder een fruitboom bijvoorbeeld bijen en andere bestuivende insecten aan als ze bloeien. Hun geur brengt fruitvliegjes in de war zodat ze het rijpe fruit niet aanvreten. En door een fruitboom aan de zuidzijde van een grote boom te planten staat hij zowel zonnig als beschermd tegen nachtvorst.

Fauna

Insecten (sleedoornpage)

De insecten profiteren vooral van de diverse kruidenrijke, bloemrijke en besdragende beplanting. Op het daklandschap zijn zowel bruine als groene daken te vinden, wat ze geschikt maakt voor wilde bijen en vlinders zoals de kleine vos, het zwartsprietdikkopje en de citroenvlinder. Daarnaast wordt in het park gezorgd voor zand, water en voldoende dood hout.

Grondgebonden zoogdieren (egels)

Egels blijven vrijwel nooit op een plek, een schutting of een hek is daardoor een ondoordringbare barrière. In plaats daarvan worden hier alleen hagen en heesters voorzien. Daarnaast is er foerageerplek, paarplek, kraamplek, nestelplek én overwinteringsplek. Ook muizen houden van de ruige hoekjes en rustige nestplaatsen, zoals een stapel hout of hoop bladeren.

Vleermuizen

Aansluitend bij de vliegroutes en het foerageergebied van de vleermuizen, lenen de gevels op het zuiden en westen zich goed voor de huisvesting van onder andere de gewone en de ruige dwergvleermuis. Zowel kraam- als verblijfskasten worden hier geplaatst. Daarnaast bieden grote bomen ook kansen voor de rosse vleermuis en de laatvlieger.

Zangvogels

Voor zangvogels wordt een grote diversiteit aan planten in de binnentuin voorzien zoals grote en kleine bomen, heesters, heggen, klimplanten en kruiden. Aan de grote bomen worden nestkastjes toegevoegd. Op de vloer is op een aantal plaatsen zand en water voorzien. Zo is er voor deze grote groep voldoende plek om te nestelen, te schuilen en te foerageren.

Gierzwaluw (en huismus)

Daar waar de gevel georiënteerd is op het noorden of oosten, worden nestkasten geplaatst voor de gierzwaluw en de huismus. Omdat de gierzwaluw eerst een vrije val maakt na het verlaten van het nest, komen de inbouwkasten op plekken waar geen obstakels in de buurt zijn. De nestkasten voor de huismus worden juist in de buurt van groen geplaatst waar de mus ook leeft.

Amfibieën

Amfibieën bevinden zich op het grensgebied van water en land. Omdat ze koudbloedig zijn warmen ze op in de zon en koelen ze af in het water. Tevens hebben ze het water nodig om niet uit te drogen. In het plangebied is een combinatie van water, natte kruidenrijke vegetatie en schuilmogelijkheden voorzien in de

vorm van heggen, zand en takkenrillen.

3.5.1.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de bovengenoemde kaders voor natuur inclusief en biodiversiteit.

3.5.1.4 Uitgangspunten planregel

De planregels laten de beoogde maatregelen toe.

3.5.2 Natuurwaarden en ecologie

3.5.2.1 Kaders

Rijksbeleid

De Wet natuurbescherming geeft regels ter bescherming van gebieden en soorten.

Gebiedsbescherming

Nederland heeft met de aanwijzing van Natura2000 gebieden de gebiedsbescherming van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zorgt aan de hand van een vergunningenstelsel voor een zorgvuldige afweging rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Ook projecten buiten de aangewezen gebieden kunnen van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan (externe werking). Om te bekijken of er sprake is van negatieve externe werking is natuuronderzoek gebiedsbescherming nodig.

Het Nationaal Natuur Netwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Deze bescherming kent geen "externe werking" zoals wel het geval is bij de Natura2000 gebieden.

Met een natuurtoets moeten de effecten op beschermde gebieden worden onderzocht (Natura 2000 en NNN). Alle potentieel verstorende (externe) effecten moeten hierbij betrokken worden. Als onderdeel hiervan dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd om de (mogelijke) depositie van stikstof op Natura 2000 gebieden te bepalen

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming is eveneens op de soortbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen in het kader van de soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming. Bij overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten door een andere ruimtelijke inrichting moet er een goedgekeurde gedragscode van toepassing zijn, of een ontheffing of een vrijstelling worden gevraagd. Om te bekijken of hiervan sprake is moet er onderzoek worden gedaan naar de eventueel in het plangebied voorkomende beschermde soorten.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals

beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van natuur, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit natuurwaarden zijn dat:

- de Natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermd via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- de NNN-gebieden zijn beschermd via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;

Bomenverordening

De Bomenverordening 2021 geeft regels over de bescherming en het vellen van bomen. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven hoofdgroenstructuur is in aangegeven gevallen een (kap)omgevingsvergunning nodig. Ook het verplanten van bomen in de hoofdgroenstructuur is vergunningplichtig. De omgevingsvergunning voor het vellen van beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand. Bijzondere houtopstand heeft de hoogste waardering, bomen in de hoofdgroenstructuur hebben een hoge waardering, nevengroenstructuur kent een basiswaardering. Het beschermen van de natuur, het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering, het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, de beeldbepalende waarde van houtopstand, de cultuurhistorische waarde van houtopstand en het houden van een kwalitatief goed bomenbestand wordt bij de afweging betrokken. Bij de vergunning wordt in beginsel een verplantingsplicht, een herbeplantingsplicht en/of een financiële compensatie opgelegd.Bij het aanvragen van een kap- of omgevingsvergunning voor het verwijderen van bomen dient een compensatievoorstel te worden aangeleverd.

3.5.2.2 Beoordeling

Het plangebied is met de Quickscan Ecologie Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 27 september 2021) en met het Aanvullend ecologisch onderzoek Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 7 november 2022) onderzocht. Verder is een Aerius berekening en rapportage opgesteld (AERIUS-Berekening Bisschop Willebrandlaan 66, Zwolle, BJZ.NU, 8 november 2023). De onderzoeken zijn als bijlage opgenomen. Voornaamste uitkomsten zijn:

Gebiedsbescherming

De Natura 2000-gebieden ‘Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht’ en ‘Rijntakken’, zijn de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Beide gebieden liggen op grote afstand (> 4 kilometer) van het plangebied. Gezien het feit dat deze gebieden op grote afstand van het plangebied liggen, zijn, als gevolg van de beoogde plannen, geen (significant) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van de Natura 2000 gebieden te verwachten. Een vervolgonderzoek in het kader van Natura 2000-gebieden is niet nodig in voorliggende situatie.

Het plangebied ligt op grote afstand (> 4 kilometer) van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Aangezien geen werkzaamheden worden uitgevoerd in het NNN, zijn, als gevolg van de beoogde plannen, geen (significant) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Een vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden zijn effecten als gevolg van stikstof op voorhand niet uit te sluiten. Om die reden is de stikstofdepositie van de gebruiksfase en bouw-/aanlegfase middels een stikstofberekening in beeld gebracht.Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen in het plangebied.

De aanwezige bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor de ruige en gewone dwergvleermuis. Om zekerheid te krijgen of verblijfplaatsen van vleermuizen al dan niet aanwezig zijn, is nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van het nadere onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen kraamkoloniën, zomerverblijven, paarverblijven en zwermplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) de eekhoorn, haas, konijn en steenmarter. Het is daarnaast onwaarschijnlijk dat het plangebied deel uitmaakt van een verblijfplaats van de eekhoorn en steenmarter. Voor beide soorten is voldoende geschikt leefgebied aanwezig op de nabijgelegen begraafplaats, waar veel vegetatie als struiken en bomen aanwezig is. Voor deze soorten is het nemen van vervolgstappen niet nodig.

De groenzone tussen locatie Nieuwstad en de parkeerplaats van de begraafplaats, is geschikt als verblijfplaats en/of essentieel leefgebied van de beschermde egel. Binnen het plangebied is de egel twee keer en de steenmarter een keer waargenomen. Op de functionele leefgebiedenkaart is te zien dat in de directe omgeving van het plangebied ruim voldoende groenstructuren aanwezig zijn, die dienst kunnen doen als nest- en rustplaatsen, dekking- en schuilplaatsen en verbindingsroutes. De functies die de te verwijderen groenstrook kan bieden, kunnen hierdoor als niet essentieel worden beschouwd.

De herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de vleermuis en egel in de omgeving van het plangebied. Verdere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

In de te behouden bomen in het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde broedvogelnesten aangetroffen. Tevens is de bebouwing niet geschikt als locatie voor jaarrond beschermde nesten. Het plangebied is in de huidige situatie (autobedrijf) hooguit marginaal geschikt als foerageergebied voor enkele jaarrond beschermde soorten. Dit foerageergebied blijft beschikbaar en wordt op termijn geschikter voor broedvogels. Voor broedvogels met jaarrond beschermen is het niet nodig vervolgstappen te nemen. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten (mezen, vinken, lijsters en houtduif) broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden.

Bomen

Eén van de uitgangspunten voor de herontwikkeling van dit plangebied is, dat zoveel mogelijk waardevolle bomen bespaard moeten blijven en zoveel mogelijk groen moet worden toegevoegd. Stedenbouwkundig is er onderzocht hoe zowel het situeren van de gewenste bebouwing, als respectvol om gaan met de groenstructuur - bomen - samen kan gaan op deze locatie. Met input uit het participatieproces, is gekomen tot een uiteindelijke oriëntering en plaatsing van de gebouwen.

Deze opzet heeft gevolgen voor twee lindebomen. In 2021 is er onderzoek gedaan naar de vitaliteit van de verschillende bomen in het gebied (Inventarisatie bomenbestand in verband met Sloop /nieuwbouw plannen Oving-locatie Zwolle, Laanboomadvies, 10 november 2021, zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat de twee lindebomen goed verplantbaar zijn en ook het behouden waard gezien de omvang en betekenis in de hoofdgroenstructuur. Om verplaatsing mogelijk te maken is in april 2022 gestart met de voorbereiding zodat het mogelijk wordt om de bomen in goede conditie naar een nieuwe plek binnen het plangebied te verplaatsen.

Van de overige bomen is de conditie of toekomstverwachting minder goed. Mede daarom is het voornemen om deze te kappen en te compenseren door grotere inheemse bomen. Zodoende wordt de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur aanzienlijk vergroot. Mede op basis van het Ruimtelijk ontwikkelingsplan is het aannemelijk dat er voldoende ruimte in het plan is voor compensatie van de eventueel te kappen bomen.

Zowel de te verplanten bomen als de bomen die eventueel gekapt worden, zijn eigendom van de gemeente Zwolle. Het voornemen om ze te kappen en of te verplanten in het kader van dit project is vergunningplichtig. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal expliciet gemaakt moeten worden hoe de compensatie wordt gerealiseerd en waar in het plangebied de lindebomen hun definitieve groeiplaats krijgen.

3.5.2.3 Conclusie

Het voorliggende plan heeft geen negatieve gevolgen voor Natura 2000 en het NNN, is in overeenstemming met de soortenbescherming Wet natuurbescherming en is niet in strijd met de gemeentelijke kaders.

3.5.2.4 Uitgangspunten planregel

De planregels maken het mogelijk dat (eventueel) te treffen maatregelen uitgevoerd kunnen worden.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad).

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**.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels**:**

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**:**

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'overige bouwwerken'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'overige bouwwerken'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 9 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Deze bestemmingen liggen als het ware over de reguliere (enkel)bestemmingen heen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven (enkel)bestemmingen, mede voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels**:**

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 9 Algemene procedureregels.

Artikel 10 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**:**

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

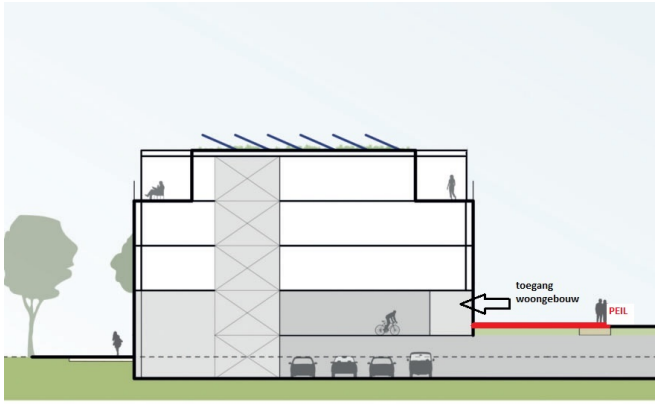
Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen. Artikel 1.77 geeft een standaard-definitie voor het peil.

Het plan voorziet in de nieuwbouw van een complex van twee woontorens met parkeergarage. Bij dit complex geldt sub b van artikel 1.77 als peil. De beide hoofdtoegangen bevinden zich aan de binnenzijde, ter plekke van de collectieve tuin bovenop de parkeergarage. Het peil ligt op de hoogte van het terrein ter hoogte van deze hoofdtoegangen bij voltooiing van de bouw. De maximale bouwhoogte en bouwdiepte van de parkeergarage, zowel binnen de bestemming Wonen-Meergezinshuis als de bestemming Groen, wordt eveneens gemeten vanaf dat peil.



Peil (rood) bij complex

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Artikel 3 Groen

Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. Het plan Nieuwstad voorziet in wonen in het groen. Omdat de daktuin tussen de twee woongebouwen functioneel vrijwel volledig deel uitmaakt van het omliggende groengebied wordt het als geheel bestemd als Groen.

In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan. Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. De bestemming Groen laat overal trapveldjes en speelvoorzieningen toe. Ook mogen binnen deze bestemming gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn wadi's toegestaan.

Binnen de bestemming zijn twee aanduidingen opgenomen. De aanduiding 'verkeer' regelt dat ter plekke de beoogde ontsluitingsweg van de parkeergarage aangelegd en gebruikt kan worden. De breedte van deze weg mag niet meer dan 6 meter bedragen. De beoogde parkeergarage is gesitueerd binnen de bestemmingen Groen en Wonen-Meergezinshuis. De aanduiding 'parkeergarage' regelt dat ter plekke een parkeergarage gebouwd en gebruikt kan worden.

Artikel 4 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het betreft bij voorliggend plan het parkeerterrein nabij de begraafplaats. Binnen deze bestemming zijn onder andere erftoegangswegen, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden, parkeervoorzieningen en

groenvoorzieningen toegestaan. Een parkeerterrein binnen deze bestemming mag gebruikt worden door bezoekers van de begraafplaats en bezoekers van de te realiseren woningen.

Artikel 5 Wonen - Meergezinshuis

Deze bestemming is bedoeld voor meergezinshuizen. Dit zijn flats en andere gebouwen met meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen, welke in tegenstelling tot het eengezinshuis qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kunnen worden. De definitie van meergezinshuis is opgenomen in de begrippen.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor meergezinshuizen in combinatie met ruimte voor beroep aan huis. Bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld bergingen, entrees, gemeenschappelijke ruimten en parkeerruimtes die behoren bij de woningen zijn eveneens toegestaan. Het totaal aantal toegestane woningen is begrensd op 95.

Het plan voorziet in twee appartementengebouwen. Voor beide is een eigen bouwvlak opgenomen, waarbinnen een hoofdgebouw is toegestaan. Met een aanduiding op de plankaart zijn de maximale bouwhoogtes vastgelegd. Bij het noordelijke bouwvlak is een differentiatie in bouwhoogtes opgenomen om te borgen dat het beoogde stedenbouwkundige beeld wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Met een specifieke regel is vastgelegd dat liftkokers de aangeduide maximale bouwhoogte met twee meter mag overschrijden. Verder mogen binnen het bouwvlak bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn deze niet toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor de beoogde parkeergarage. Deze is gesitueerd binnen de bestemmingen Groen en Wonen-Meergezinshuis. De parkeergarage komt zowel binnen als buiten het bouwvlak van de woonbestemming te liggen. Om die reden is specifiek bepaald dat een parkeergarage ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

Ten behoeve van het bereiken van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke borgt dat, voor zover nodig geacht, vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer, passende maatregelen worden getroffen bij het bouwplan.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Overige bouwwerken:

Bij de regeling van deze bouwwerken is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximum hoogte. Daarbij is voor erf- of perceelafscheidingen aansluiting gezocht

bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied
- 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 omgevingsgunningenstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

4.4 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik 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.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van de “Regeling Parkeernormen 2016”

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 12 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.6 Bijlagen

PM

4.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht kosten van grondexploitatie te verhalen middels het vaststellen van een exploitatieplan indien een planologische maatregel een aangewezen bouwplan mogelijk maakt. Deze verplichting geldt niet als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn middels een overeenkomst en er geen afspraken nodig zijn over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Met dit bestemmingsplan wordt een aangewezen bouwplan mogelijk gemaakt. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin nadere afspraken worden gemaakt over het verplichte kostenverhaal. Alle kosten van grondexploitatie als ook de kosten voor eventuele planschade komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en geldt er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Voorafgaand aan de planontwikkeling is door de ontwikkelaar in afstemming met de gemeente een route uitgestippeld voor het participatieproces. Als doel is gesteld om, met behulp van een goed en gedegen proces, te komen tot een gedragen plan.

Daarin is de ruimte bepaald voor participatie; wat ligt vast en wat is open, en in welke mate. Aangevuld met gesprekken met verschillende stakeholders is in kaart gebracht wat er speelt en leeft en wat belangrijke aandachtspunten zijn. Dit alles heeft de basis gevormd voor een participatie-aanpak, met als aandachtpunten:

- Zorgvuldig opbouwen. Mensen meenemen in het verhaal: eerst laten landen dat het gaat veranderen, dan inzoomen en verdiepen
- Niet teveel plenaire bijeenkomsten: ruimte laten voor gesprek in kleinere groepjes,
- Laagdrempelige events en heldere communicatie, zoveel mogelijk persoonlijk,
- Activatie via sociale netwerken in het gebied.

Een volledig participatieverslag is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Tijdens het participatietraject hebben voornamelijk de directe buren, bewoners uit de omgeving en vertegenwoordiging van (belangen)organisaties hun meningen en ideeën gedeeld. Opvallend was, dat in deze fase ook al relatief veel mensen met interesse in een woning op deze plek zich hebben laten horen.

Er is positief kritisch gereageerd op de plannen voor de herontwikkeling van de locatie. Er heerst over het algemeen begrip voor het idee dat hier woningen komen. Deelnemers zien graag het behoud plus versterken van het groen, om de biodiversiteit te versterken en ook te gebruiken voor wandelrondjes. De input uit het participatietraject laat zich indelen in de vier categorieën: stedenbouw, landschap, mobiliteit en overig.

Deze input is in acties verwoord op onderstaande kaart. De tekstballonnen zijn een samenvatting van de input in acties. De onderliggende afbeelding op de tekening laat de eerste opzet zien van het plan eind 2021, welke de basis vormde voor het gesprek.



De opgehaalde input is afgewogen in de verdere studies die gedaan zijn. Dit heeft geresulteerd tot een aantal wijzigingen in het plan, ten opzichte van hetgeen waarmee gestart is in 2021. In onderstaande afbeelding staat dit aangegeven.



Conclusie is dat het plan in een open gesprek met de omgeving aangescherpt en aangepast is. Dat heeft tot een verrijking van het plan geleid. In de laatste inloop-bijeenkomst is dit ook door de bezoekers bevestigd. Er is positief gereageerd op de voorgestelde aanpassingen.

5.2.2 Vooroverleg Besluit ruimtelijke ordening

Op 28 september 2023 is het voorontwerpbestemmingsplan Diezerpoort, Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad) in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de Veiligheidsregio IJsselland, de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta verzonden met het verzoek om vóór 24 oktober 2023 te reageren.

Van het waterschap is op 23 oktober, van de provincie is op 25 oktober en van de veiligheidsregio is op 26 oktober een reactie ontvangen. Het waterschap geeft aan dat de kaders in het bestemmingsplan akkoord zijn. De provincie geeft aan geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan. En dat het plan daarmee ook past in de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De veiligheidsregio geeft aan dat uit de stukken blijkt dat de risico locaties (buisleidingen en A28) op voldoende afstand van het plangebied liggen en er dan ook geen reden is voor verder externe veiligheidsadvies. Geadviseerd wordt ook bij de verdere uitwerking van het plan afstemming te houden.