Weezenlanden - Noord

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP19018-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

www.zwolle.nl

Opdrachtgever ZWPP

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP19018-0004

Datum: 15 februari 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8

Hoofdstuk 2 Beleidskader **10**
2.1 Rijksbeleid 10
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 10
2.1.2 Ladder voor duurzaame verstedelijking 11
2.2 Provinciaal beleid 12
2.3 Gemeentelijk beleid 16
2.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" 16
2.3.2 Stedenbouwkundig plan 23
2.3.3 Beeldkwalititeitplan 23
2.3.4 Thematisch beleid 24

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **35**
3.1 Stedenbouw 35
3.1.1 Huidige situatie 35
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.2 Groen 38
3.2.1 Huidige situatie 38
3.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan 38
3.3 Archeologie 38
3.3.1 Huidige situatie 38
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 39
3.4 Cultuurhistorie 39
3.4.1 Huidige situatie 39
3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 41
3.5 Verkeer 41
3.5.1 Huidige situatie 41
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 41
3.6 Natuur 50
3.6.1 Huidige situatie 50
3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 50
3.7 Water 52
3.7.1 Huidige situatie 52
3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 53
3.8 Wonen 55
3.8.1 Huidige situatie 55
3.8.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 55
3.9 Voorzieningen 55
3.9.1 Sport & recreatie 55
3.9.2 Maatschappelijk 55
3.9.3 Commercieel 55
3.10 Milieu 57
3.10.1 Geluid 57
3.10.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 59

3.10.3 Luchtkwaliteit inclusief stikstofdepositie 61
3.10.4 Bodemkwaliteit 63
3.10.5 Externe veiligheid 63
3.10.6 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 65
3.10.7 Geur 65
3.10.8 Afval 66
3.10.9 Kabels, leidingen en straalpaden 67
3.11 Klimaatadaptatie, Energietransitie, Circulariteit (KEC) 67

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 70
4.1 Inleiding 70
4.2 Inleidende regels 73
4.3 Bestemmingsregels 73
4.4 Algemene regels 76
4.5 Overgangs- en slotregels 77
4.6 Bijlagen 78
4.7 Handboek 78

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 79
5.1 Economische uitvoerbaarheid 79
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 80
5.2.1 Overleg met de buurt 80
5.2.2 Uitkomsten vooroverleg 80

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwvereniging Openbaar Belang heeft begin 2017 aan het college gevraagd om medewerking te verlenen aan de sloop van haar woningbezit (180 huurwoningen) aan de Luttenbergstraat/Schuurmanstraat/Wiecherlinckstraat/Buserstraat en ter plaatse 230 sociale huurwoningen te bouwen. Openbaar Belang en de gemeente hebben dit initiatief gezamenlijk verkend. De ambities op het gebied van klimaatadaptatie en energietransitie, maar ook trends en ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en parkeren zijn daarbij betrokken. In juni 2017 heeft het college gevraagd om de verkenningen naar de verstedelijkingsopgave te verbreden met onder andere de volgende vragen: wat is de betekenis van dit gebied aan de oostkant van de stad in relatie tot het centrumgebied en is er een verdichting van deze locatie wenselijk. De resultaten van de onderzoeksvragen zijn vertaald in een visie voor dit gebied. De visie 'Centrum-Oost en globale project-ontwikkelingsopgave Weezenlanden-Noord d.d. 18 september 2018'. Deze visie is op 26 november 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

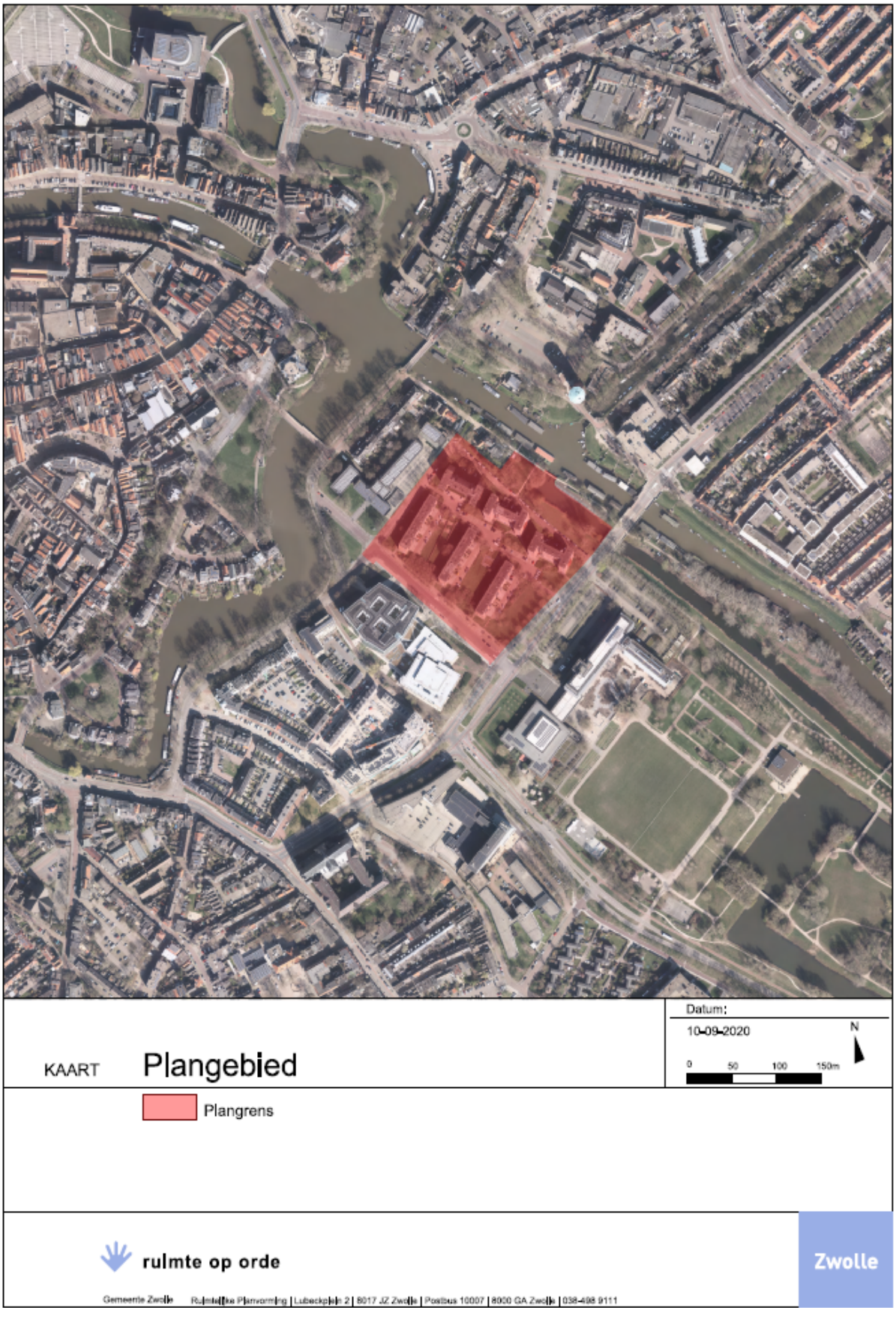
In de visie wordt aangegeven dat deze locatie de mogelijkheid biedt om ca. 300 tot 500 woningen en (commerciele) voorzieningen te realiseren. De stedelijke verdichting is gebaseerd op een goede, groene toegankelijke buitenruimte. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de woningen en bezoekers kunnen daarom niet op het maaiveld worden gerealiseerd. In de visie wordt daarom uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen waarbij ook de parkeerplaatsen aan de Buserstraat en Schuurmanstraat worden opgenomen.

Door ontwikkelcombinatie Nijhuis/Explorius (OCNE) is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling. Deze gelden, na vaststelling door de gemeenteraad, als uitgangspunt voor het bestemmingsplan en voor de aanvraag van de omgevingsvergunningen. In het onderhavige bestemmingsplan worden de randvoorwaarden en de planologische mogelijkheden aangegeven voor de ontwikkeling van de locatie Weezenlanden Noord.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Assendorp en wordt globaal begrensd door het Almelose kanaal in het noordoosten, door de Luttenbergstraat in het zuidoosten, door de Schuurmanstraat in het zuidwesten en door de Wiecherlinckstraat in noordwesten.

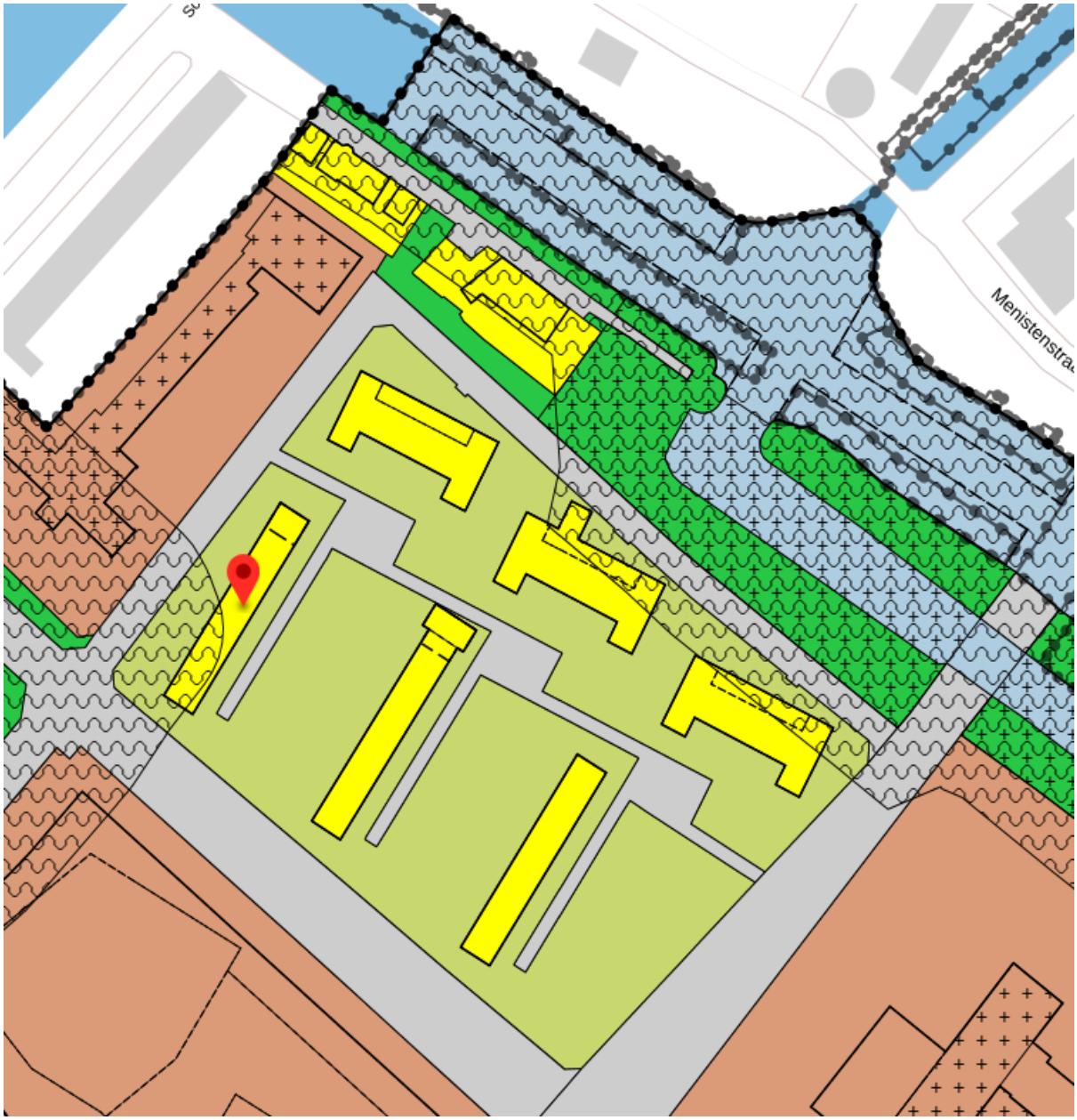
De ligging van het plangebied is op de onderstaande kaart aangegeven.


KAART
Plangebied
Plangrens
Datum:
10-09-2020
N
0
50
100
150m
rulmte op orde
Zwolle

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Assendorp

Vastgesteld door de raad op 13 mei 2013, in werking getreden op 19 juli 2013.



Uitsnede bestemmingsplan Assendorp

Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen- meergezinshuizen, Tuin, Verkeer- Erftoegangsweg, Water en Groen '. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie' en de dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, onder andere omdat de toegestane bouwhoogte van maximaal 21 meter wordt overschreden. De maximale bouwhoogte wordt 40 meter. Daarnaast past de geprojecteerde bebouwing niet binnen de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. Tevens passen de (commerciele) functies niet binnen de geldende regels

van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Zwolle, Parapluplan Parkeren

Vastgesteld door de raad op 3 juli 2017, in werking getreden op 24 augustus 2017. In dit parapluplan zijn de parkeernormen planologisch geregeld. In het onderhavige bestemmingsplan wordt hiervoor een specifieke regeling opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) door het kabinet vastgesteld en samen met de zogeheten Uitvoeringsagenda naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. In de uitvoeringsagenda wordt inzichtelijk welke inzet het Rijk en regio nu al verrichten en welke gezamenlijke acties de NOVI daaraan toevoegt.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Ook Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

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 vanuit maakt.In de Omgevingsagenda agenderen het 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. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

De herontwikkeling van het gebied Weezenlanden noord maakt het gebied sterker en leefbaarder.

Daarnaast wordt Weezenlanden-Noord klimaatadaptief en waterrobuust ingericht.Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzaame 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. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

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

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 502 woningen mogelijk gemaakt. In Dit is een toename van 322 woningen ten opzichte van de huidige 130 huurwoningen in het gebied.

Dit betekent dat er wel sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

De gemeenten in West-Overijssel hebben de hoofdafspraak gemaakt dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van provincie.

Tot 2019 gold voor de gemeente Zwolle het Regionaal Woonprogramma (RWP) West Overijssel 2017 als kader voor de kwantitatieve behoefte en de regionale afstemming van woningbouwplannen.

Het ministerie van BZK, de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle hebben op 7 maart 2019 de overeenkomst “Pilot woningbouw Zwolle” ondertekend waarin voor de jaren 2019 en 2020 is vastgelegd dat voor woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied in Zwolle de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen het RWP West Overijssel worden losgelaten. Voor de provincie Overijssel betekent dit een lichte planologische toetsing op bestemmingsplannen met woningbouw. Op dit moment bereidt de provincie Overijssel nieuwe regionale woonafspraken voor die in de loop van 2020 moeten worden vastgesteld en voor Zwolle moeten gaan gelden voor 2021 en verder.

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte in het kader van de ladder nodig blijft. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar vastgesteld op 1.000 woningen per jaar. Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2019 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 hittekaart van BPD en de krapte-indicator 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 staat per 4e kwartaal 2019 op 1,8 terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1,8 duidt op een zeer krappe

woningmarkt en de grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen.

De harde plancapaciteit in Zwolle omvat ruim 4000 woningen (peildatum 1 januari 2020). Aangezien de woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar 1.000 woningen per jaar bedraagt, is de restcapaciteit feitelijk 6000 woningen voor de komende 10 jaar.

Het aantal van maximaal 502 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. Daarnaast worden de woningen gefaseerd opgeleverd over een periode van circa 8 jaar. Dat betekent dat voor het woningbouwplan Weezenlanden Noord voldoende planologische ruimte bestaat.

Tevens voorzien de woningen in een kwalitatieve behoefte. Het aantal een- en tweepersoons huishoudens groeit en er is een groeiende behoefte aan stedelijk wonen. Die ontwikkeling onderbouwt de kwalitatieve behoefte aan kleinere woningen/ appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de verder onderbouwing wordt verwezen naar "Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017" in paragraaf 2.3.4.1 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

Tenslotte is het plangebied reeds voorzien van bestemmingen op basis waarvan stedelijke functies gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wordt ten behoeve van de ontwikkeling bestaande bebouwing gesloopt. Hiermee is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied waarbij, gelet op het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

De woningbouwontwikkeling voorziet dus in een behoefte en is gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden. Nadien zijn er nog enkele actualisaties en herzieningen doorgevoerd.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' 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 Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. 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. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

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. 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. 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. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hier bij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is 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.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

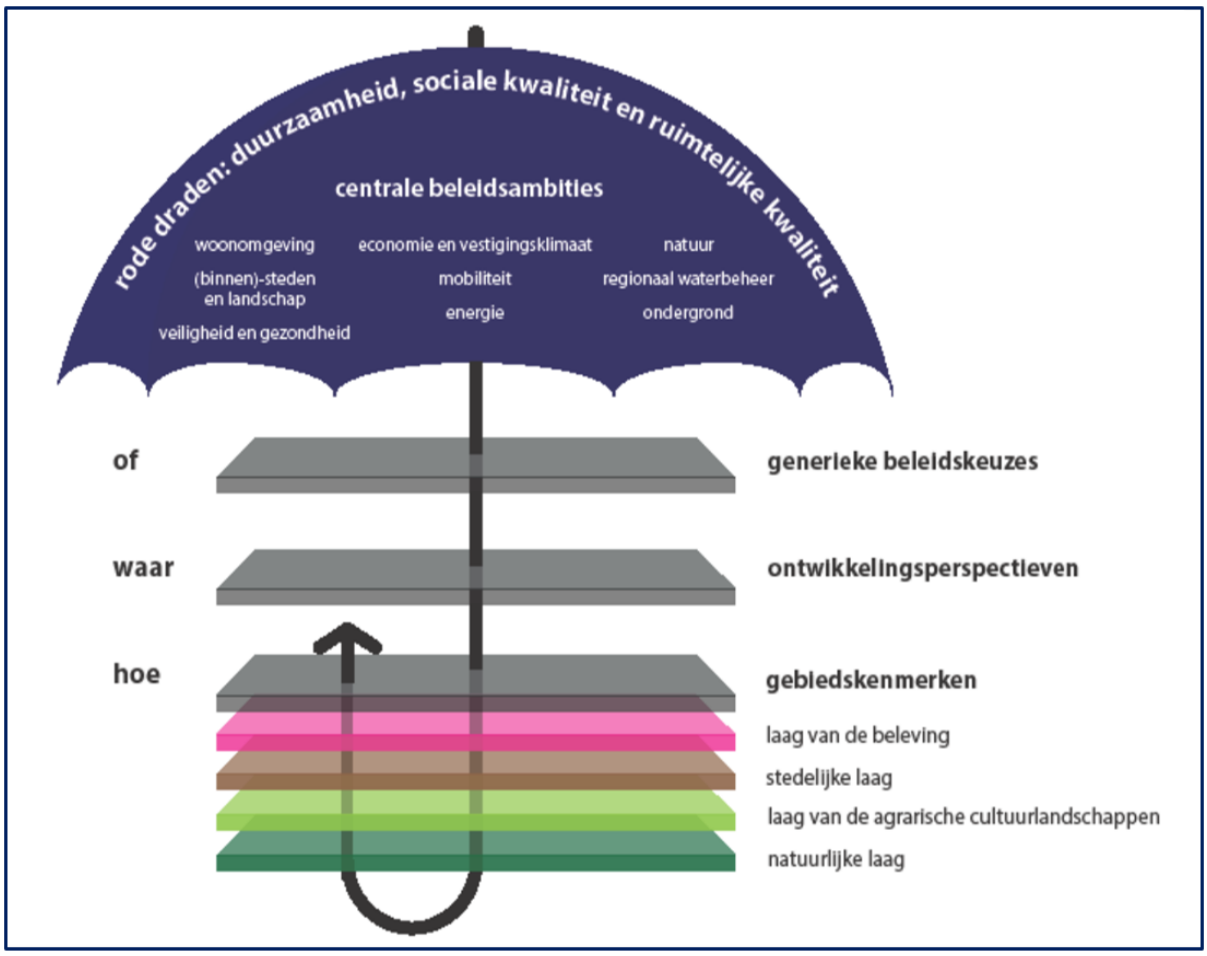
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

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

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.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het initiatief, de sloop van 180 woningen en de bouw van maximaal 502 woningen, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De voorgenomen bouw vindt plaats op een binnenstedelijke locatie. De bestaande flatgebouwen worden gesloopt en er komen maximaal 502 (gestapelde en grondgebonden) woningen De herstructurering van deze plek versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Tevens wordt met deze appartementen en deels grondgebonden bijgedragen aan de woningbehoefte. Voor een onderbouwing van de woningbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 Ladder voor duurzaame verstedelijking en paragraaf 2.3.4.1 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Het plangebied heeft op basis daarvan het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Binnen dit perspectief is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Omdat het hier gaat om een herstructurering van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) is dit plan in overeenstemming met dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied zijn de natuurlijke laag, de stedelijke laag en de laag van beleving aan de orde.

1. de natuurlijke laag

Als gebiedskenmerk geeft de omgevingsvisie ‘dekzandvlakte en ruggen’. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie Overijssel. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Het voorgenomen plan heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. De woningbouw vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een al bebouwde en een te herontwikkelen woonlocatie.

2. de stedelijke laag

De kaartlaag “stedelijke laag” geeft aan dat er grotendeels sprake is van een ‘woonwijken 1955 -nu’.

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken,wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte.

Herstructurering naoorlogse wijken is een belangrijke opgave voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in de wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen de bouwblokken. Markante gebouwen zoals leegkomende kerken en winkelstrips worden waar mogelijk behouden door ze een nieuwe functie te geven. In de wijken van de jaren '70 en '80 (woonerven) vereisen de kwaliteit van de buitenruimte en de parkeeroplossingen bijzondere aandacht.

Als ontwikkelingen plaats vinden de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

De locatie van de appartementen is momenteel bebouwd met zes flatgebouwen met in totaal 180 appartementen. Na de sloop van deze gebouwen komen er maximaal 502 woningen verdeeld over diverse gebouwen met verschillende bouwhoogten. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. De maat en schaal van de blokken uit de jaren 50 staat in schril contrast met het karakter van de historische binnenstad. Hier is juist een hele menselijke schaal en maat. Om het plan aan te laten sluiten bij zijn omgeving, en ook om een prettig woonmilieu te maken, wordt in het plan de binnenstedelijke intimiteit geïntroduceerd. Dit leidt tot een (1) prettige maat en geleding van de blokken, (2) meer differentiatie in de bebouwing en de openbare ruimte, en (3) het maken van interactie tussen binnen en buiten. Weezenlanden-Noord brengt het groenblauwe karakter van Park de Wezenlanden verder in een samenspel van groen, bebouwing, water en natuur. Deze (misschien soms tegenstrijdige) ingrediënten versterken elkaar in Weezenlanden-Noord en vormen een uniek leefmilieu. Waar de singel en Park de Wezenlanden nog vrij duidelijke grenzen tussen groen en blauw, tussen natuur en cultuur, bebouwing en landschap hebben, stelt Weezenlanden- Noord een samenspel, transities en gradiënten voor.

Het buurtpark ligt als verbindende groene ruimte centraal tussen de singel en Park de Wezenlanden met daarbinnen verborgen groene hoven. Tegelijkertijd zal Weezenlanden-Noord meedoen in het versterken van de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat als belangrijke assen in de stad: een entree-boulevard en een flaneer-promenade.

3. de laag van de beleving

Vanuit deze laag valt het plangebied in de “IJssellinie inundatieveld”. De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Het plangebied kent cultuurhistorische waarden. Voor de beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 3.4 Cultuurhistorie.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030"

Inleiding

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030” opgesteld.

De omgevingsvisie, die op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

Aan de hand van de Zwolse Kernopgaven wordt de omgevingsvisie opgebouwd. “De drager” van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van Zwolle. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk “fundament”, om op verder te bouwen. 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 volgende drie leidende ambities voor de verdere ontwikkeling:

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

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het 'Huis van Zwolle'

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Er zijn allerlei factoren die van invloed zijn hoe we de ruimte inrichten. Trends en ontwikkelingen op gebieden als leef-, klimaatbestendige-, duurzame- en werkgemeente, een gemeente waar we ons verplaatsen en Zwolle als onderdeel van Nederland en de regio geven inzicht voor de visie met een doorkijk naar de effecten ervan voor Zwolle.

Ruimtelijke koers

Basis

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.

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

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.

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

  Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te

wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.

- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

  Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. Met 1000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.
- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

  Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist. Er zal onderzocht gaan worden of mobiliteitHubs kunnen worden gecreëerd in de Spoorzone, bij de Nieuwe Veemarkt, in de Voorsterpoort, op het knooppunt van de Rembrandtlaan en de Zwartewaterallee, bij Wijkcentrum Aa-landen in de omgeving van PEC stadion en het Isala Ziekenhuis en bij Weezenlanden. Daarme kunnen ongeveer alle windstreken van de gemeente worden bediend om zo buitengebied en regio te verbinden aan de stad, de stedelijke economie en via Zwolle ook met de rest van Nederland en Europa via hoogwaardig vervoer per trein.
- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

  De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

De Zwolse strategische ontwikkelzones

Er is een drietal strategische ontwikkelzones met daarbinnen diverse gebieden die (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad: de StadsKrans;
2. De zone verbonden aan de stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen: de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee;
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad: de StadsRand.

Visie op hoogbouw

Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet.

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

Centraal staat de ambitie om te werken aan een vitaal, solidair, gezond en duurzaam buitengebied. Om die ambitie in te vullen staan de volgende doelen centraal:

- Behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteiten (o.a. landschap, stilte, cultuur(historie) en natuur (planten en dierenleven));
- Bieden van ruimte voor ontwikkelingen (o.a. landbouw, recreatie, klimaatadaptatie, energietransitie,

niet-agrarische bedrijvigheid, vrijetijdseconomie en wonen);
- Een goede digitale bereikbaarheid van het buitengebied (bijvoorbeeld via glasvezel);
- Het verbinden van stad en ommeland, met onder andere recreatieve fiets- en wandelroutes voor inwoners en bezoekers van de stad Zwolle.

Raamwerken:

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle.

Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Er is inzichtelijk gemaakt waar die waarden aanwezig zijn. Daaruit volgen een achttal spelregels hoe hier om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:
- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:
- Het Zwolse centrumgebied;
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra, ontmoetingsplekken en evenementenlocaties);
- Sub-urbaan gebied/groenstedelijk;
- Dorpen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen;
- Natuurlandschap;
- Vechtcorridor.

Realisatiestrategie:

In het realiseren van onze opgaven staan we niet alleen. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol. Participatie is een belangrijk onderdeel van het proces om opgaven aan te pakken en bij initiatief. De omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. De gebiedsopgaven en de opgaven in onze raamwerken zijn daarbij leidend. De initiatieven sluiten daarop aan en leveren een kwaliteitsbijdrage aan private én publieke ruimte.

Toetsing ontwikkeling Weezenlanden Noord aan de Omgevingsvisie

Het plangebied is aangemerkt als strategisch ontwikkelzone:

"Stadskrans: de binnenstad ontwikkelt zich verder (tegen de oude binnenstad aan)".

*De gebieden aan weerszijden van de stadsgracht zijn de afgelopen jaren al behoorlijk veranderd. Oude en nieuwe kwaliteiten komen bij elkaar met als sprekende voorbeelden het Kraanbolwerk, de opgeknapte Kamperpoort met het Katwolderplein, de voetgangersbrug de Tanerij bij de Spiegel, **de ontwikkeling van Weezenlanden** en de Bagijneweide. Met deze gebiedsontwikkelingen zijn de oude 'voorsteden' Kamperpoort, Assendorp en Diezerpoort beter verbonden met de historische binnenstad. Zij bieden ook ruimte aan centrumvoorzieningen die aantrekkelijk zijn voor de stad en regio. De bijzondere kwaliteiten van onze prachtige maar kleine historische kern willen we behouden. Bij het ontwerpen van de buitenruimte is en wordt de standaard van de binnenstad aangehouden. De kwaliteit laten we ook terugkomen in de opzet van de nieuwe gebieden en de gebouwen die worden gemaakt. In de gebiedsgerichte benadering vanuit de Stadskrans sturen we op een innige relatie met de historie. Zo worden oude en nieuwe kwaliteiten via de openbare ruimte en via gebouwen aan elkaar gesmeed. De aandacht voor samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de Stadskrans leidt tot een rijker aanzien, dat is onze ambitie. De Stadskrans is een belangrijk voor nieuwe woningen, vooral in een stedelijke setting. Plannen zijn in voorbereiding aan de Schuttevaerkade, Weezenlanden noord, aan de Burgemeester Drijbersingel (locatie vastgoed Rijksvastgoedbedrijf), het Broerenkwartier, de Veemarkt en de Bagijneweide. De Kamperpoort is goed op streek maar nog niet afgerond. De stadsgracht is het samenbindend element, het klittenband tussen de weerszijden van het water. Het water is al veel meer onderdeel geworden van de beleving van de stad. Juist het gebied rondom de Stadsgracht en de verschillende plannen bieden de kansen om het centrumgebied nog aantrekkelijker en leefbaarder te maken. De herinrichting van de buitenruimte draagt duidelijk bij aan sociaal contact, verschillende tempo's van leven en een prettige verblijfsruimte voor mens, plant en dier."*

Gebiedsprofiel

Het plangebied is aangemerkt als 'dynamisch gebied'





In de omgevingsvisie is hierover het volgende opgenomen:

"Dit is het centrumgebied van de stad Zwolle (binnenstad, schil om de binnenstad, Zwartewaterkwartier, onderwijs campus Windesheim, Spoorzone/Hanzeland) met een stedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en regio. Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is dit gebied van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen, het Zwartewaterkwartier, ***Weezenlanden****, de nieuwe Veemarkt, delen van Voorsterpoort, de Spoorzone, Hanzeland en de campus Windesheim. Dit door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen. Het gebied kent een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op langzaam verkeer. Veel transformatiegebieden liggen in het dynamisch centrum van Zwolle"*

Visie op hoogbouw

In de omgevingsvisie is hierover het volgende opgenomen:

"Welke hoogtes zijn waar mogelijk? In de ruimtelijke visie is een aantal ontwikkelzones in de stad aangegeven. De visie op hoogbouw visie haakt aan op deze zones.

De StadsKrans Deze ontwikkelzone is het domein van onze Peperbus, de scherprechter qua hoogte; de 'toets-toren. De Kop van Hoog en de Koningin op het Kraanbolwerk hebben een hoogte tussen 35 en 45 meter. Met deze hoogte blijven ze ruim onder de 'trans'/'uitkijkplek' van de Peperbus want die is 55 meter hoog. Nieuwe gebouwen mogen niet hoger worden dan deze hoogte van 35-45 meter. Dat is niet de enige eis. Zichtlijnen op Peperbus moeten behouden blijven en dus vrij van hogere gebouwen. Kenmerkende zichtlijn op de Peperbus zijn: dichtbij vanaf het Katwolderplein, op afstand vanaf de Provincieroute in Zwolle-Zuid en vanaf het Twistvlietpad in Stadshagen. Ook gaat het om de 'compositie' van de gebouwen bij elkaar, zowel bestaand als nieuw.Omdat hoogbouw hier het beschermde stadsgezicht aanraakt, gelden hier specifieke architectonische uitgangspunten:

• Verticaliteit in de gevelopbouw

• Ambachtelijke materialen

• Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare

eenheden in de opbouw

• Onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval

(hoogbouw effectrapportage >25 meter)

• Uitnodigend om aan te raken door gebruik van

bepaalde materialen, zoals hout en baksteen.

• Een kenmerkende dak beëindiging, variatie op kappen

• Balkons hangend aan de gevel, loggia's vermijden

• Levendige begane grond of plint

• Mix aan functies"

De Hoogbouw Effect Rapportage (HER)

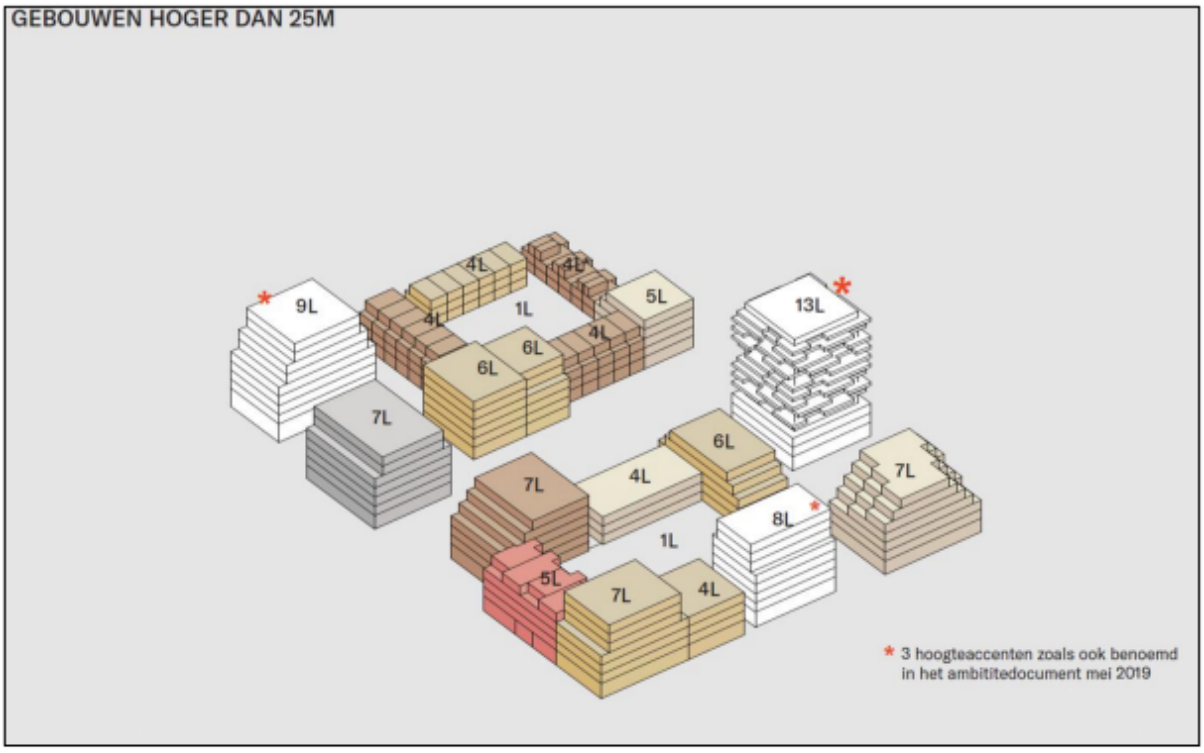
Hoogbouw moet kwaliteit toevoegen aan onze stad. Het is een noodzakelijk middel en geen doel op zich. In de visies en plannen die gemaakt worden voor gebieden is daarom altijd onderzoek nodig naar de effecten van hoogbouw. Het toont aan hoe een plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten.

Daarnaast geeft het inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied (o.a. cultuurhistorische waarden). Dit betekent dat voor nieuwe gebouwen hoger dan 25 meter een hoogbouweffectrapportage verplicht is, als onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Het rapport maakt onderdeel uit van de besluitvorming door college en gemeenteraad zodat een integrale beoordeling mogelijk is.

Als onderdeel van de planologische procedure is een studie verricht naar de diverse mogelijke hoogbouweffecten ten gevolge van de herontwikkeling van Weezenlanden Noord. *zie Bijlage 1*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is daar sprake van, waardoor het uitvoeren van een HER noodzakelijk is.

In afbeelding 1.1 zijn het beoogde aantal bouwlagen aangegeven, waarbij de gebouwen waarbij sprake is van hoogteaccenten (hoger dan 25 meter) middels een oranje ster specifiek zijn aangeduid.



Afbeelding 1.1 Aantal bouwlagen en hoogteaccenten

In een hoogbouweffectrapportage worden de hoogbouweffecten van een plan beoordeeld. Het gaat hierbij vooral om een analyse van de mogelijke effecten op de (directe) omgeving en van de uitwerking van diverse aspecten, waaronder windklimaat en bezonning. Dit samenstel van ruimtelijke aandachtspunten is gericht op het minimaliseren van mogelijke hinder door de gebouwen zelf (o.a. schaduw, wind en lichthinder)

In deze HER komt achtereenvolgend aan de orde:

• Bezonning;

• Windklimaat;

• Sociale veiligheid;

• Effecten op grotere afstand;

• Ruimtelijke inpassing

Gelet op de resultaten van de diverse onderzochte aspecten wordt gesteld dat er geen sprake is van

relevante negatieve effecten. Het plan is vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

In de omgevingsvisie is het volgende opgenomen over mobihus

5.5.5. Parkeren en stallen, naar mobihubs

"Een vierde categorie is de centrumhub. Dit is feitelijk een combinatie van categorie 2 en 3. Het zijn hubs op loopafstand van het centrum, waar OV, deelmobiliteit en autoparkeren samenkomen en waar reizigers comfortabel over kunnen stappen van het ene naar het andere vervoermiddel. Deze hubs hebben niet alleen een functie voor de wijk waar ze liggen, maar aanvullend daarop hebben ze door hun strategische ligging ook een belangrijke functie voor het parkeren voor bezoekers van het centrum. Katwolderplein en Diezerpoort zijn bestaande parkeergarages buiten de singels die door toevoeging van deelmobiliteit kunnen transformeren naar deze centrumhubs. Aan de oost- en zuidwestkant van het centrum ontbreken op dit moment nog goede voorzieningen en wordt bij herontwikkeling van gebieden gekeken naar kansen om dit te realiseren."

De komende tijd wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van de hubs. Mocht dit invloed hebben op de ontwikkeling van Weezenlanden-Noord dan wordt dit met de ontwikkelende partijen nader onderzocht.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie.

2.3.2 Stedenbouwkundig plan

Op 25 mei 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Stedenbouwkundig plan. In dit plan zijn de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Weezenlanden Noord vastgelegd en is de onderlegger van het bestemmingsplan. Het Stedenbouwkundig plan is als Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Het stedenbouwkundig plan is beperkt aangepast. (zie de bijlage Weezenlanden Noord Volumestudie 29 november 2021) Aanleiding voor de verschuivingen in de volumes is de parkeeroplossing. De parkeergarages zijn geoptimaliseerd en worden niet meer geheel ondergronds gerealiseerd, waarmee een beter financieel haalbaar plan is ontstaan. De aanpassingen hebben effect gehad op de bebouwingsstructuur. De hogere garage komt nu tussen de blokken waardoor nu een meer gesloten bouwblok ontstaat met een geprivatiseerd binnenhof op het dak van de garage. Tegelijkertijd is het ontwerp op enkele punten verder aangescherpt om het informele karakter van het plan te versterken (verspringende hoogtes van naastgelegen gebouwen, verspringende rooilijnen, lengte van de blokken voor menselijke maat en schaal en verticaliteit). De ruimtelijke consequenties voor het stedenbouwkundig plan zijn beperkt en positief beoordeeld In paragraaf 3.1.2 van de toelichting is het verder plan toegelicht.

2.3.3 Beeldkwalititeitplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als Bijlage 3 aan de toelichting is opgenomen.

Er is voor gekozen om het beeldkwaliteitplan juridisch te verankeren als onderdeel van de welstandsnota, zodat iedere aanvraag om omgevingsvergunning getoetst kan en zal worden aan het beeldkwaliteitplan.

Het doel van de Welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De nota kent twee belangrijke gebruikers. Voor de overheid 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.

De welstandstoets wordt uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Eisen aan het gebruik van 'relatieve' criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen er aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

Het bestemmingsplan is altijd kaderstellend voor de welstandstoetsing. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het welstandsbeleid niet worden ingeperkt. Soms gaan bestemmingsplannen verder en worden ook regels gegeven voor bijvoorbeeld plaatsing in de rooilijn of voor kappen en dakkapellen. Dan is er sprake van enige overlap met welstand.

2.3.4 Thematisch beleid

2.3.4.1 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. De Woonvisie bevat vier ambities: sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. Zwolle groeit hard en staat voor de grote uitdaging veel nieuwe woningen toe te voegen. Binnen die groeiopgave wil Zwolle zorgen voor vernieuwende woonconcepten die aansluit bij (nieuwe) woonbehoeftes en voldoende betaalbare woningen zodat Zwolle een inclusieve stad blijft. De groei van het aantal huishoudens in Zwolle (en daarmee dito de behoefte aan nieuwe woningen) bestaat voor een belangrijke deel uit de groei van een- en tweepersoons huishoudens. Op 14 oktober 2019 heeft de raad Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als actualisatie en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017.

In de Woonvisie en Ontwikkelstrategie zijn kaders vastgelegd voor de woningbouw in Zwolle:

- Het programma voor een project groter dan 30 woningen bestaat in beginsel uit 30% goedkoop , 40% middelduur en 30% duur (zie de onderstaande tabel prijspeil 2021)

	Segment	**CPI**		**CPI incl. NOM**	
		koop	huur	Koop	huur
1	Goedkoop	< € 218.261	< €752,33	< € 228.261	< €752,33
2a	Middelduur -1	< € 270.228	< €883,44	< € 280.228	< €908,44
2b	Middelduur -2	< € 337.785	< €1091,30	< € 347.785	< €1116,30
3	Duur	> € 337.785	> €1091,30	> € 347.785	> €1116,30

Tenzij initiatiefnemer, corporatie en gemeente eens worden dat een andere verdeling beter is voor de wijk of het gebied waar het project deel van uitmaakt.

- 60% van de nieuwbouwopgave van Zwolle vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding), 40% vindt suburbaan plaats.(uitbreiding).
- De nadruk ligt op het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en voor de middeninkomens.
- Tevens is sterk behoefte aan betaalbare middeldure huurwoningen dat wil zeggen huurwoningen in de categorie middelduur-1.
- Bijzondere aandacht ook voor de groei van een- en tweepersoons huishoudens en de groeiende behoefte aan stedelijk wonen. Die ontwikkeling onderbouwt de kwalitatieve behoefte aan kleinere woningen/ appartementen binnen bestaand stedelijk gebied.
- In het verlengde daarvan zetten Woonvisie en Ontwikkelstrategie in op doorstroming in de bestaande voorraad waarbij huishoudens die door gezinsverdunning klein zijn geworden, intrek nemen in een kleinere woning/appartement waardoor ook op die manier grondgebonden gezinswoningen vrij komen.

2.3.4.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

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

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

De gemeentelijke overheid heeft op grond van de Wamz de wettelijke zorgplicht om archeologie een plek te geven in de ruimtelijke processen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwd erfgoed, archeologie en cultuurlandschap). Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Dit betekent dat de gemeente een analyse moet maken van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daar conclusies aan verbindt die in een bestemmingsplan verankerd worden. Ten aanzien van de afgifte van de Omgevingsvergunning worden archeologische voorschriften opgenomen zoals de mogelijkheid tot bescherming en behoud in situ, inventariserend veldonderzoek (IVO-O en IVO-P) en definitieve opgravingen (DO). De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal vanaf 2021 overgaan naar de nieuwe Omgevingswet. Andere onderdelen waaronder bijvoorbeeld de aanwijzing van gebouwde en archeologische rijksmonumenten en de daarbij behorende subsidiebepalingen, de regelgeving over archeologische opgravingen, meldingen van archeologische toevalsvondsten en het eigendom van archeologische vondsten en archeologische depots zijn vanaf 1 juli 2016 overgegaan naar de Erfgoedwet.

Cultuurhistorisch beleid

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

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht..

Op grond van de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op 1 juli 2015 is artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Daarmee dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. De gemeente Zwolle heeft als onderdeel van de hele inventarisatie van haar grondgebied

voor dit plangebied inventarisaties van cultuurhistorische waarden laten uitvoeren. Binnen het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde cultuurhistorische waarden door een beschermende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle objecten op te nemen. Daarnaast houdt het bestemmingsplan er rekening mee dat de directe omgeving van monumenten niet onevenredig wordt verstoord.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid. zie hoofdstuk 3.4.2

2.3.4.3 Verkeerbeleid

Provinciaal beleid

Het verkeer en vervoerbeleid van de provincie staat weergegeven in de Omgevingsvisie Overijssel (2010). In deze omgevingsvisie heeft de provincie als ambities geformuleerd:

- Een vlotte en veilige reis over weg, water, spoor en per fiets van en naar stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel.
- Goede bereikbaarheid voor het autoverkeer van en naar de stedelijke netwerken en streekcentra.
- Vergroten van kwaliteit en aandeel van het openbaar vervoer.
- Vergroten van de kwaliteit en het aandeel van het fietsverkeer.

In het hieruit voortvloeiende Koersdocument Fiets (2015) en de uitwerking van het Koersdocument Fiets zijn ambities genoemd om het fietsgebruik te stimuleren, als alternatief voor de auto.

De herontwikkeling van Weezenlanden Noord sluit aan bij de laatste twee ambities van het provinciaal beleid, omdat herontwikkeling van binnenstedelijke locaties bijdraagt aan het compact houden van de stad. Compacte steden werken positief uit voor het langzaam verkeer en het gebruik van het openbaar vervoer. Ook het stimuleren van alternatieven voor de auto, is een voorwaarde om de herontwikkeling mogelijk te maken.

Mobiliteitsvisie 2020-2030

De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. Een gastvrije en bereikbare stad, een veilige en toegankelijke stad en een innovatieve en vitale wereldfietsstad zijn de drie pijlers in de mobiliteitsvisie Zwolle 2020-2030. Met het nieuwe verkeersbeleid wordt ingespeeld op de verdere groei en verstedelijking van Zwolle.

Mobiliteit draagt direct bij aan andere Zwolse vraagstukken. Voorbeelden hiervan zijn de groei van de stad, het slim omgaan met klimaatverandering en de energietransitie.

Ambities uit de Mobiliteitsvisie die voor Weezenlanden Noord relevant zijn, betreffen:

- Stimuleren fiets en ov
- Realiseren van mobipunten
- Gebruik STOP-principe (stappen, trappen, OV, privé vervoer)
- Een toegankelijke stad voor iedereen

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid. zie hoofdstuk 3.5.2

2.3.4.4 Natuur -en groenbeleid

Wet Natuurbescherming (2017)

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd: de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming: Natura 2000-gebieden

Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen. Dit zijn de Natura 2000-gebieden en deze vormen samen één Europees netwerk van natuurgebieden. Het is verboden zonder vergunning een project te realiseren dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Een vergunning kan rechtstreeks worden aangevraagd bij de provincie. Daarnaast is het mogelijk om de natuurtoestemming aan te haken bij een aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Soortenbescherming: Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt eveneens de bescherming van dier- en plantensoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortenbescherming. Als hiervan sprake is, moet een ontheffing worden gevraagd tenzij een provinciale vrijstelling geldt.

Rijks-en provinciaal natuurbeleid

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. De bescherming is zodoende planologisch geregeld. 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.

Gemeentelijk groenbeleid

Omgevingsvisie – Hoofdgroenstructuur:

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 visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk. We zijn terughoudend met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de wijkgroenstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de wijkgroenstructuur ter plaatse moet vervullen.

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 vastgestelde Bomenverordening.

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

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het natuur-en groenbeleid.zie hoofdtstuk 3.6.2

2.3.4.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Waterkwaliteit

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), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 2009 heeft de Nederlandse implementatie van de KRW veel bijgedragen aan het verbeteren van de ecologische waterkwaliteit. Begin 2022 start de derde planperiode van de KRW, die loopt tot en met 2027. Voordat deze periode start gaan de Nederlandse waterkwaliteitsbeheerders hun eerder vastgestelde ecologische KRW-doelen voor oppervlaktewateren en de daarbij behorende maatregelen actualiseren, zoals de KRW vereist. Deze leggen ze vast in nieuwe stroomgebiedbeheerplannen, die in 2022 in werking treden.

Waterwet

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

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

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

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 gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat 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 is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. Deze zaken worden opgepakt door het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Stadsdijken Zwolle. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris, waarvan de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de coördinerende bewindspersoon is.

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. Jaarlijks wordt een update van de het Deltaprogramma 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 algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. Deze nota 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 van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid
Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. In de Zwolse Adaptatiestrategie (2019) is het klimaatadaptatiebeleid door de Gemeenteraad vastgelegd.

Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid. zie hoofdstuk 3.7.2

2.3.4.6 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.3.4.7 Coffeeshopbeleid

Het Zwolse coffeeshopbeleid gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops in Zwolle.

2.3.4.8 Prostitutiebeleid

Het Zwolse prostitutiebeleid gaat uit van een maximaal stelsel. Het maximum aantal seksinrichtingen is daarbij gesteld op 10 (inclusief escortbedrijven). Deze mogen zich alleen bevinden in het zogenaamde vestigingsgebied. Dit gebied bestaat uit het gebied binnen de stadsgrachten, enige uitvalswegen (Willemskade, Harm Smeengekade, Pannekoekendijk, Schuttevaerkade, Zamenhofsingel, Diezerkade, Thomas à Kempisstraat tot de hoek Vechtstraat, Groot Wezenland, Assendorperstraat tot Molenweg), alsmede het gebied buiten de bebouwde kom.

2.3.4.9 Horecabeleid

De Horecavisie van Zwolle 2019 - 2023

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Horecavisie vastgesteld.

In de Horecavisie 2019-2023 is beschreven hoe horeca kan bijdragen aan de doelstellingen benoemd in de strategische agenda. De visie richt zich met name op het centrumgebied, maar doet ook uitspraken over wijken en bedrijventerreinen. Met de visie wordt de horecasector gestimuleerd de stad een kwalitatieve impuls te geven en worden nieuwe initiatieven gefaciliteerd. De visie biedt de nodige flexibiliteit om op trends en ontwikkelingen te kunnen inspelen. Daarnaast is de visie een sturingselement om de balans tussen levendigheid en leefbaarheid te bewaken. In de visie wordt een proces voorgesteld om te komen tot herindeling van de terrassen op de Grote Markt. Ook zal een onderzoek worden gestart naar planologische regels rond horeca en bezorgconcepten. Verder wordt in de visie richting gegeven aan de aanpak om te komen tot realisatie van circa 200 hotelkamers in de komende 5 jaar.

Voor Weezenlanden Noord geldt dat de toevoeging van horeca beperkt mogelijk is.

- Het gaat om een vernieuwend concept voor Zwolle, passend binnen het profiel van dit deelgebied;
- Maximaal 250 m² ;
- In de plint van de hoofdgebouwen;
- Op een zichtlocatie, waarmee de horeca een verbindende rol vervult tussen het centrum van de stad en Assendorp.

Het plan is in overeenstemming met het horecabeleid.

2.3.4.10 Milieubeleid

2.3.4.10.1 Algemeen beleid

Zwolle beschouwt milieu in de omgevingsvisie 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).

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones: geluid, trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, ondergrond en tenslotte geur. Op diverse thema's is separaat beleid geformuleerd in Zwolle. Het beleid voor de aspecten die relevant zijn voor het plangebied wordt hierna beschreven.

2.3.4.10.2 Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” (2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen.

2.3.4.10.3 Geluid

In de omgevingsvisie wordt beschreven dat rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle geluidzones zijn vastgelegd . Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden.

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

Onderhavig plangebied is gelegen op de rand van het gebiedstype 'Centrum stedelijk'. Dit is een gebied met een hoge dynamiek. De bebouwings- en woningdichtheid is zeer hoog. De ontsluiting per openbaar vervoer en fiets is zeer goed. Er zijn gebieden waar relatief veel geluid is, maar ook tref je er stille gebieden aan zoals hofjes en parken. De parkeernorm per woning is laag. Er zijn ondergrondse gebouwen, voorzieningen en infrastructuur zoals bijvoorbeeld parkeergarages, winkelcentra, discotheken, magazijnen en punten voor afvalinzameling. Aan de kwaliteit van de buitenruimte is veel aandacht besteed. Het beheer is zeer intensief. Water heeft overwegend een harde vorm: kanalen, riolen, grachten.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten (woningen) en bedrijfsmatige activiteiten die geluidhinder kunnen veroorzaken op de omgeving.

2.3.4.10.4 Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken. Zwolle wil binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- anticiperen op de toekomst;
- knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid.

De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het

ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

2.3.4.10.5 Stikstof

De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die per 1 juli 2021 inwerking is getreden, voorziet in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om stikstofreductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakt ook een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Dat betekent dat voor onderhavig bestemmingsplan alleen door middel van een AERIUS-berekening de stikstofemissie en -depositie van de gebruiksfase dient te worden bepaald.

2.3.4.10.6 Externe veiligheid

In de Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle worden de ambities en de doelstellingen van de gemeente beschreven. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent dat:

- Overal voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
- Een gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader externe veiligheid;
- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld;
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel 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.

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. Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd.

Onderhavig plangebied is gelegen op de rand van het gebiedstype 'Centrum stedelijk'. Dit is een gebied met een hoge dynamiek. De bebouwings- en woningdichtheid is zeer hoog. De ontsluiting per openbaar vervoer en fiets is zeer goed. Er zijn gebieden waar relatief veel geluid is, maar ook tref je er stille gebieden aan zoals hofjes en parken. De parkeernorm per woning is laag. Er zijn ondergrondse gebouwen, voorzieningen en infrastructuur zoals bijvoorbeeld parkeergarages, winkelcentra, discotheken, magazijnen en punten voor afvalinzameling. Water heeft overwegend een harde vorm: kanalen, riolen, grachten. Het bestemmingsplan is niet gelegen binnen een Stroomzone.

2.3.4.10.7 Bodem

Het bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Bovengrond

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. Het plangebied valt in de huidige situatie binnen het functieklassengebied Wonen.

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 plangebiedvolgens de bodemkwaliteitskaart binnen twee deelgebieden.

- Het zuidoostelijk deel valt binnen deelgebied 'stedelijke uitbreiding (voor 1960). Dit deelgebied kent de bodemfunctie 'Wonen'. De ontgravingskwaliteit van bovengrond (bovenste 50 cm onder maaiveld) betreft 'Wonen'. De ontgravingskwaliteit van de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld) betreft 'Landbouw/Natuur'.
- Het noordwestelijk deel valt binnen deelgebied 'oude stadskern (voor 1900). Dit deelgebied kent de bodemfunctie 'Wonen'. De ontgravingskwaliteit van bovengrond (bovenste 50 cm onder maaiveld) betreft 'Industrie'. De ontgravingskwaliteit van de ondergrond (van 0,5 tot 2,0 meter onder maaiveld) betreft ook 'Industrie'.

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.

Ondergrond

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 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 koude-warmte opslag, peilbeheer en/of grondwaterwinning.

2.3.4.10.8 Conclusie milieubeleid

Het plan is in de basis in overeenstemming met het milieubeleid, de nadere toetsing vindt plaats in de milieuparagraaf (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

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

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

De bestaande bebouwingsstructuur bestaat uit zes appartementengebouwen, totaal 180 appartementen en 2 bedrijfspanden. Langs het Almelose kanaal zijn drie “H”-vormige bouwblokken van zes bouwlagen op een parterre met garages geplaatst en haaks op de Schuurmanstraat zijn drie “I”-vormige bouwblokken van vier bouwlagen gesitueerd. De woningen zijn in 1958 gebouwd en in eigendom van woningcorporatie Openbaar Belang (WOB). De woningen zijn gedateerd en toe aan structurele verbetering. Na grondig onderzoek is geconcludeerd dat renovatie van de appartementen financieel niet gerechtvaardigd is.

De zes flatgebouwen zijn gesitueerd in een groene setting volgens het principe van het campusmodel. Dit betekent dat het maaiveld in de stedenbouwkundige opzet is behandelt als een continue groene ruimte, waarin de blokken te gast zijn. Aan de Schuurmansstraat wordt deze ruimte echter begrensd door een dubbele bomenrij. Maar ook de inrichting van de Schuurmanstraat zelf met veel verharding en dominante verkeersfunctie is de verblijfskwaliteit gering en sluit niet aan op de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Aan de zijde van het Almelose kanaal zijn het de H-blokken die een wand vormen naar de omgeving. De overgang tussen de gebouwen en het maaiveld bestaat op verschillende plekken uit bergingen en garages waarmee de aansluiting beperkt is. Het resultaat is dat er een groene ruimte is ontstaan dat is versnipperd, weinig relatie heeft met de omgeving en waarvan de opzet van kijkgroen niet meer goed aansluit op de wens van meer gebruiksgroen.

Weezenlanden Noord is onderdeel van een gebied dat pas in de jaren '50 is ontwikkeld omdat het daarvoor nog niet voldoende tegen overstromingen was beveiligd. Alleen de woningen aan het Groot Weezenland vanaf Kerkbrugje tot langs het Almelose kanaal zijn, aansluitend op de bebouwingsstructuur aan de Bagijnesingel, al van eerdere datum. De stedenbouwkundige Dudok en later van Embden stonden aan de wieg van de situering van onder andere het provinciehuis, rechtbank en ziekenhuis in dit gebied. Het ziekenhuis is inmiddels verleden tijd maar de rechtbank (25 m hoog) en provinciehuis (30 m hoog) dragen voor een belangrijke mate bij aan het karakter van het gebied. Stoere grote bouwblokken die de Schuurmanstraat begeleiden als entree van de historische binnenstad en de verbinding met het stadspark Wezenlanden. Het Takcollege (15 m hoog) maakt met de bijzondere kop een mooie verbinding tussen de singel en de Schuurmanstraat.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

In mei 2020 is het Stedenbouwkundig plan voor Weezenlanden Noord vastgesteld door de gemeenteraad. Een hoogstedelijk plan waar groen en water sterk bijdragen aan de identiteit en waarmee een onderscheidend woonmilieu wordt toegevoegd aan de stad. Het stedenbouwkundig plan is beperkt aangepast. De parkeergarages zijn geoptimaliseerd en worden niet meer geheel ondergronds gerealiseerd, waarmee een beter financieel haalbaar plan is ontstaan. De aanpassingen hebben effect gehad op de bebouwingsstructuur. De hogere garage komt nu tussen de blokken waardoor nu een meer gesloten bouwblok ontstaat met een geprivatiseerd binnenhof op het dak van de garage. De ruimtelijke consequenties voor het stedenbouwkundig plan zijn beperkt en positief beoordeeld. De aanpassingen zijn weergegeven in Bijlage 18 Weezenlanden Noord Volumestudie 29 november 2021

Het plangebied ligt tussen Park de Wezenlanden, de Zwolse singelstructuur en het Almelose Kanaal, als schakelpunt tussen drie belangrijke groene structuren in de stad. Het maakt onderdeel uit van Park de

Wezenlanden en markeert de transitie naar de singelstructuur. Alle drie structuren zijn gedefinieerd door een sterk groen beeld en de relatie met water, maar zijn zeer verschillend van karakter. De singelstructuur heeft een helder singelpark karakter (landschapsstijl) met cultuurhistorische betekenis. Het jaren '60 Park de Wezenlanden combineert een formeel orthogonaal opgezet stadspark met een informeel eigentijds ontwerp. Het Almelose kanaal en Koelwaterkanaal vormt een belangrijke ecologische verbinding door de stad en is een verbinding met het omliggende landschap.

In de ruimtelijke structuur van Weezenlanden Noord loopt het groene landschap door en zijn de gebouwen te gast. Het maaiveld verbindt de groene structuren, draagt bij aan een nieuw groen karakter van de Schuurmanstraat als een gastvrije entree van de binnenstad, en vormt daarmee een waardevol woonmilieu. Om de relatie met het Almelose kanaal te versterken is de keuze gemaakt om de Buserstraat bij het plangebied te betrekken.

De huidige woonstraat wordt vervangen door een groenere inrichting en op deze wijze loopt het maaiveld van het plangebied vloeiend over in het aangrenzende waterlandschap. Behalve ruimtelijk heeft deze verbinding ook functionele betekenis voor de wijze waarop het hemelwater integraal wordt meegenomen in de inrichting van de buitenruimte.

De bebouwingsstructuur van grondgebonden woningen en appartementen is opgedeeld in twee clusters waar tussen de grootste groene ruimte centraal in het plangebied is gesitueerd. Met de centrale positie ontstaat een zichtrelatie tussen Schuurmanstraat en Almelose kanaal. Vanuit het plangebied ontstaan daarmee zichtrelaties met de omgeving, bijvoorbeeld door het zicht op de watertoren aan de Turfmarkt. In dit openbaar toegankelijke gebied zijn de belangrijkste wandelroutes gelegen die aansluiten op de routes uit de omgeving en dragen daarmee bij aan een fijnmazig netwerk van langzaam-verkeerroutes.

De bebouwingsclusters zijn elk opgebouwd uit een samengesteld bouwblok rondom een semi openbaar hof en twee solitaire gebouwen waarmee het plangebied zich naar de omgeving opent. In elk hof is een parkeergarage gesitueerd. De rooilijnen in het plan verspringen waarmee een informeel karakter ontstaat en lange wanden wordt voorkomen. De verspringende rooilijn langs de Schuurmanstraat leidt bovendien de centrale groene ruimte in en ontstaan er verblijfsruimtes voor de gebouwen die bijdragen aan de verblijfskwaliteit van deze belangrijke verbinding. De openbaar toegankelijke buitenruimte is autovrij.

De hoofdzakelijk losse bebouwingsstructuur, de verspringende rooilijnen en het doorlopende autovrije en groene maaiveld dragen allemaal bij aan de gewenste sfeer waarbij de gebouwen te gast zijn en het maaiveld de continue factor vormt. Hiermee wordt Weezenlanden Noord optimaal verbonden met het Almelose kanaal, de Schuurmanstraat en singel.

Schaal en Maat

De schaal en maat van de bouwblokken (korrel) is zo gekozen dat deze een overgang vormt tussen de kleinschalige korrel van de binnenstad naar de grote blokken van de jaren '60. Aan de noordwestzijde sluit de bebouwing aan bij de rijwoningen en het TAK college. Vervolgens loopt de maat en schaal van de blokken op naar de Luttenbergstraat en het provinciehuis. Het stedenbouwkundig plan maakt daarmee de overgang tussen de verschillende omliggende schalen en structuren.

Bouwhoogte

De bouwhoogtes in het stedenbouwkundig plan reageren op de hoogte van de omliggende gebouwen zodat ook hierin een samenhangend structuur ontstaat. Daarnaast verspringen de bouwhoogtes onderling waarmee het individuele karakter van de verschillende bouwmassa's wordt versterkt en daarmee de sfeer van “de gebouwen te gast” wordt versterkt.

De rijwoningen in de noordwestelijke hoek van het plan (10 – 13 m) relateren aan de woningen aan de singel en het TAK college (15 m). Van daaruit lopen de hoogtes langzaam op. Aan de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat zoeken de bouwblokken (20 – 23 m) aansluiting op de bouwmassa's van de rechtbank (20 – 25 m) en het provinciehuis (26 – 32 m). Aan de zijde van het Almelose kanaal is gekozen voor een onderscheidend hoogteaccent (40 m) die relateert aan de watertoren aan de overzijde van het kanaal (41 m). Het hoogteaccent vangt de zichtlijn vanuit de Nieuwe Vecht en markeert de kruising van het Almelose

kanaal als landschappelijke drager met de Luttenbergstraat als onderdeel van de binnenring. Op de kruising Schuurmanstraat en Wiechelinckstraat is een accent gesitueerd (30 m) die de zichtlijnen langs de singel opvangt.

Met de positionering van deze verschillende bouwhoogtes draagt Weezenlanden Noord bij aan de gewenste ruimtelijke structuur waarbij de Luttenbergstraat wordt benadrukt als hoofdverbinding met daaraan een opeenvolging van grote bouwmassa's, wordt de Schuurmanstraat als entree van de binnenstad begeleid en markeert een hoogteaccent de loop van het Almelose kanaal als onderdeel van de blauwe waterstructuur door de stad. Op deze wijze draagt Weezenlanden Noord bij aan een goede ruimtelijke verbinding in de stad en tussen de wijken Assendorp (Groot Weezenland) en de Wipstrik. De bouwhoogte van 40 meter is in overeenstemming met de (Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030".

Levendige openbare ruimte

Om de levendigheid in de openbaar toegankelijke buitenruimte te waarborgen en daarmee de sociale veiligheid te versterken is veel aandacht geschonken aan aantrekkelijke plinten (gevel op de begane grond) en hebben de gebouwen een alzijdig karakter.

Behalve dat de plinten open en uitnodigend worden vormgegeven, wordt een deel van de gebouwen voorzien van functies als horeca, werkplekken en sportgerelateerde functies. De woningen in de plint krijgen een voordeur aan de openbaar toegankelijke ruimte, rondom gemeenschappelijke entrees wordt aandacht geschonken aan collectieve voorzieningen en is aandacht voor spontane ontmoeting. Veel zichtrelatie met de openbare ruimte en voldoende reuring draagt bij aan een sociaal veilige woonomgeving.

Natuurinclusiviteit

Het concept voor Weezenlanden Noord is gebaseerd op het idee dat de gebouwen te gast zijn op een continu groen maaiveld. In de inrichting van dit maaiveld is ruime aandacht voor versterking van de natuurwaarden. Ook voor de gebouwen is aandacht voor natuurwaarden. Middels het toepassen van geïntegreerde nestkasten, vegetatiemix op daktuinen en gevelgroen wordt een bijdrage geleverd aan het natuurinclusief bouwen en wordt de natuur dichter bij de bewoners gebracht. In paragraaf 3.11 Klimaatadaptatie, Energietransitie, Circulariteit (KEC) onder het kopje "Natuurinclusiviteit om flora en fauna in stand te houden" is dit nader beschreven.

Uitwerking stedenbouwkundige uitgangspunten in de bestemmingsplanregels

Het stedenbouwkundig plan Weezenlanden Noord vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent bestemming woongebied waarbinnen de bouwvlakken zijn opgenomen. Binnen de bestemmingsvlakken is er mogelijkheid om te schuiven waarmee enige flexibiliteit ontstaat. De rooilijnen langs de buitenranden liggen grotendeels vast omdat deze zijn gebaseerd op de profielen van de straat, om de continuïteit van het maaiveld te waarborgen of omdat bepaalde gevels bijdragen aan de presentatie van Weezenlanden Noord aan de stad. Ook langs de langzaamverkeerroutes door het plangebied zijn rooilijnen vastgelegd om voldoende ruimte te waarborgen. Aan de binnenzijde van de samengestelde bouwblokken en het dakenlandschap is ten behoeve van de flexibiliteit een marge opgenomen zodat de diepte van de gebouwen eventueel is aan te passen. Bijgebouwen als bergingen en fietsenstalling maar ook technische ruimtes dienen inpandig opgelost te worden.

Beeldkwaliteit

Het in mei 2020 vastgestelde stedenbouwkundig plan is de basis voor het bestemmingsplan. Om de verschijningsvorm van Weezenlanden Noord te waarborgen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als toetsingskader gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota. In het beeldkwaliteitsplan wordt op de specifieke kenmerken van het stedenbouwkundige plan in de context van de omgeving ingegaan. Hiervoor zijn algemene regels opgesteld en wordt daarnaast het plan ingedeeld in zes sfeergebieden die reageren op positie in het plangebied en de relatie met de omgeving.

3.2 Groen

3.2.1 Huidige situatie

Volgens de Omgevingsvisie behoren de bomenrijen en grasbermen langs de Schuurmanstraat en de Luttenbergstraat tot de hoofdgroenstructuur.

3.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

De bomen en de groene berm langs de Luttenbergstraat worden gerespecteerd. De bomen worden gehandhaafd en de bermen worden integraal onderdeel van het inrichtingsplan voor de buitenruimte van Weezenlanden Noord. De Schuurmanstraat krijgt een nieuwe inrichting waarbij de verblijfskwaliteit wordt versterkt en de verkeersfunctie minder dominantie krijgt. De bomen van de huidige boomstructuur aan de noordzijde van de Schuurmanstraat zijn niet gezond. De bomen dienen te worden vervangen. In de huidige situatie vormen ze een scherm tussen de Schuurmanstraat en Weezenlanden Noord. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is juist dat het maaiveld doorloopt en op een informele wijze een verbinding vormt met de omliggende openbare ruimte. Om deze reden worden de bomen niet één op één vervangen maar krijgen een plek elders in het plangebied. Alle bomen in het plangebied handhaven is technisch niet mogelijk. Monumentale bomen en waardevolle bomen als een deel van de overige bomen worden gehandhaafd. Voor de bomen die niet kunnen worden gehandhaafd geldt een (kap)omgevingsvergunning. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom binnen het plangebied. Voor de soortkeuze wordt een variëteit aan nieuwe boomsoorten toegevoegd die bijdragen aan de natuurwaarden. In het plangebied zal het maaiveld worden ingericht met zowel vochtige als droge milieus. Er wordt een grote variatie aangebracht aan beplantingen voor drogere en vochtige milieus, deels extensief beheer kennen en beplantingen die goede schuilmogelijkheden bieden voor vogels. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de natuurwaarden in het plangebied.

3.3 Archeologie

3.3.1 Huidige situatie

Op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWK) is het plangebied onderdeel van een groter gebied met een archeologische waarde van 50%. Dit houdt in dat bij een bodemingreep van meer dan 100 m2 en een diepte van 0.5 meter onder het maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is. De archeologische waarde van het grotere gebied is vooral gebaseerd op archeologische onderzoeken aan de Schuurmanstraat/Groot Wezenland en het terrein van het voormalige Ziekenhuis De Weezenlanden. Tijdens het eerste onderzoek dat bestond uit het graven van een proefsleuf in 2005 werden de restanten van een (rest)geul aangetroffen. Deze geul was ook bij de bouw van het Provinciehuis aan de Luttenbergstraat al waargenomen en is op het oudste kadastrale minuutplan van 1832 goed te zien. Op het terrein van Ziekenhuis De Weezenlanden is een dekzandrug aangesneden waarbij vooral aan de kant van de Assendorperstraat archeologische sporen aanwezig waren die teruggingen tot de Volle Middeleeuwen. Hier lag ook het hoogste punt van de dekzandrug die afhelde richting de Schuurmanstraat.

In het plangebied tussen Schuurmanstraat, Wiecherlinkstraat en Buserstraat is in mei 2019 door Antea Group een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (IVO-O) uitgevoerd. Uit dit booronderzoek kwam naar voren dat de ondergrond bestond uit verspoeld pleistoceen dekzand waarop in latere perioden klei en veen is afgezet. De kleilaag werd in verband gebracht met de aanwezigheid van een rivierdal- en overstromingsvlakte. Alleen aan de kant van Schuurmanstraat, ter hoogte van boring 3, werd de mogelijkheid geopperd voor de aanwezigheid van de aanzet of oever van een restgeul. Het zou dan om dezelfde geul kunnen gaan die in 2005 is aangetroffen.

In maart en april 2020 is door ADC Archeoprojecten een aanvullend karterend booronderzoek (IVO-O) uitgevoerd. Hoofddoel was de mogelijke aanwezigheid van de historische waterloop of restgeul. Uit het onderzoek werd duidelijk dat deze restgeul niet in het plangebied heeft gelegen. De bodemopbouw bestond net zoals tijden het verkennend booronderzoek is vastgesteld uit een ophogingspakket van schoon zand met een dikte tussen de 1.85 en 2.70 cm. Dit pakket is in de jaren 50 van de vorige eeuw opgebracht en gedeponeerd op een klei op veen bodem. Onder het veen lag op een diepte tussen de 0.0 tot 0.6 meter onder NAP een pakket verspoeld pleistoceen dekzand

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De bodemopbouw met de diepte van het verspoeld dekzand onder NAP vormt samen met het ontbreken van een restgeul genoeg onderbouwing voor de conclusie van archeologische vrijgaven van het plangebied. Bij onverwachte archeologische vondsten en sporen wordt verzocht dit te melden bij het bevoegd gezag (gemeente Zwolle) op basis van artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

3.4 Cultuurhistorie

3.4.1 Huidige situatie

Voor het plangebied is een inventarisatie van cultuurhistorische waarden uitgevoerd door Het Oversticht. Zwolle, Wiecherinkstraat: zes woongebouwen in een groene aanleg. (oktober 2013)

Met name is onderzoek verricht naar de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maar ook andere aspecten zoals de historisch-ruimtelijke structuren zijn geanalyseerd en gewaardeerd.

Het complex woningen rond de Wiecherlinckstraat bestaat uit 3 rechte blokken van 4 lagen en 3 blokken met een H-vormige plattegrond van 6 woonlagen op een parterre met garages. Het ensemble staat in een stedenbouwkundig plan dat W.M. Dudok in 1948 voor dit stadsdeel maakte. Tot in de jaren '50 was het hele gebied langs het Almelose kanaal nog niet tegen overstromingen beveiligd met dijken en bemaling, het stond dan ook regelmatig blank. Tot het nieuwe land dat Dudok verkavelde hoorde het gebied van het Park de Weezenlanden en het Provinciehuis.

Het Almelose kanaal is een historische watergang die het water van de weteringen uit het zuid-oostelijke buitengebied al vanaf de late middeleeuwen door de stad voerde. In het begin van de 14de eeuw werd het water van waterlopen die zuidelijk van Zwolle lagen, afgesloten voor uitwatering op de IJssel. Om voor een goede afwatering te zorgen werden deze weteringen naar de stad Zwolle geleid. Het zuidelijkwestelijk watertransport, via de Zandwetering vond plaats via de Kleine Aa die in de loop van de tijd steeds verder verzandde. De Nieuwe Wetering nam het watertransport van de meer oostelijke weteringen voor zijn rekening en later ook die van de Zandwetering. De Nieuwe Wetering komt op de kaart van Jacob van Deventer uit ongeveer 1560 al voor maar zal dus veel ouder zijn. De weteringen waren in die tijd een belangrijke transportader voor de aanvoer van landbouwproducten uit het zuidelijk buitengebied.

Met het graven van de Nieuwe Vecht die uitmond in de wetering kon Zwolle de handel via de Vecht en met name de zandsteenhandel voor lange tijd domineren.

De transportfunctie werd nog versterkt toen rond 1850 de Overijsselsche Kanalisatie Maatschappij (O.K.M.) de concessie kreeg om een aantal kanalen te graven in de provincie Overijssel. Het eerste kanaal, gegraven in 1855 is het Overijssels Kanaal van Zwolle via Lemelerveld en Vroomshoop naar Almelo. Het kanaal werd aangesloten op het tracé van de Nieuwe Wetering. Tot in het midden van de 20ste eeuw bleef het kanaal een belangrijke verkeersader voor het goederentransport. Samen met de goede aansluitingen op het Zwarte Water, de Vecht en later de IJssel kon Zwolle zich als handelsstad sterk ontwikkelen.

Het kanaal ligt aan een laaggelegen gebied 'De Weezenlanden' dat grenst aan de historische Assendorperdijk. Deze dijk vormde tevens een verbinding tussen de stad en de zuidoostelijk gelegen Marslanden, een weidegebied dat in de 14de eeuw door de Bisschop van Utrecht aan de burgers van Zwolle

was geschonken. De naam Weezenlanden is ontstaan doordat het gebied in 1591 door de stad werd toegewezen aan de weesmeesters van de weeshuizen van Zwolle. Tot de aanleg van de Afsluitdijk (1932) stonden de Weezenlanden nog regelmatig blank, omdat het steeds buitendijks was blijven liggen. In de 17de eeuw vormde het gebied onderdeel van een defensieve linie als inundatiezone.

Parallel aan het Almelose kanaal ligt de uitmonding van het uitwateringskanaal van de voormalige IJsselcentrale, de eerste elektriciteitscentrale van de stad die aan het begin van de 20ste eeuw werd gebouwd. Samen vormen deze kanalen de karakteristieke randen aan de noord-oostzijde van het park.

De flats en hun omgeving

In de verkavelingen die Dudok tekende, nam de Luttenbergstraat een belangrijke plaats in als richtinggevende noord-zuid as. De Schuurmanstraat en de Wethouder Alferinkweg staan hier loodrecht op, zij het met een aansluiting in bajonetvorm.

Binnen de velden tussen deze assen introduceerde Dudok subtiele hoekverdraaiingen, waarvan er één met 10 graden bepalend was voor de richtingen van de H-blokken van de Wiecherlinckstraat. De architecten van de rechtbank hebben deze hoofdassen en hoekverdraaiingen als uitgangspunt genomen. De richtingen van de rechte bouwblokken wijken iets af van de H-blokken.

Waarschijnlijk is de precieze verkaveling van de blokken in dit plangedeelte nader ingevuld naar ontwerp van Van Embden, die vanaf 1955 Dudok opvolgde als stedenbouwkundig ontwerper voor Zwolse uitbreidingen. Het maaiveld is in het hele plan voor de Weezenlanden behandeld als een continue groene ruimte, waarin de blokken 'te gast' zijn. De inrichting van de groene ruimte is zo gemaakt dat er nauwelijks overgangen tussen de bouwblokken en de groene ruimten zijn gemaakt. De aanwezigheid van garages op de begane grond, met deuren en gesloten wanden, draagt aan de abstractie van die maaiveldrichting nog bij. De groenvoorziening is vooral gazon en ruimte, met hier en daar een volwassen solitaire boom. De locatie wordt met de dubbele bomenrij in het trottoir van de Schuurmanstraat sterk begrensd.

De langgerekte blokken zijn als strokenverkaveling haaks op de Schuurmanstraat gezet en zijn dus globaal noord-zuid georiënteerd. De H blokken zijn oost-west georiënteerd. De hoekverdraaiing is hier ingezet om verspringingen te maken om de wandwerking te voorkomen.

De gebouwen werden in opdracht van woningbouwvereniging 'Ons Belang' ontworpen door architect C. van Heelsbergen. Dit is geen belangrijke architect. Er is dan ook geen sprake van een hoogstaand ontwerp en de flats zijn in de loop der tijd nog aangepast.

Cultuurhistorische waarden

Noord-oostrand

De noordoostrand vormt door het Almeloos kanaal en het parallel hieraan gelegen uitwateringskanaal een belangrijk ruimtelijk element met een hoge cultuurhistorische waarde.

Gebouwcomplex

De belangrijkste waarden in het complex zitten in de stedenbouwkundige opzet: de strokenverkaveling in vier bouwlagen, gecombineerd met meer torenachtige volumes in zeven lagen langs het kanaal. Het raffinement van de hoekverdraaiingen is daarbij een zeer belangrijk element, net als de schaal en maat van de binnentuinen en de afsluiting ervan door de maat van de H-blokken. Daarnaast is de groenaanleg en de situering van de blokken in die groene ruimte, die welgemikt van solitaire bomen is voorzien en de bijzondere begrenzing op de stoep van de Schuurmanstraat waardevol. Dit geldt ook voor de Prunus-boomgaarden aan de zuidranden van de binnentuinen. Qua type en architectuur zijn de langgerekte blokken van mindere betekenis. De H blokken zijn qua compositie van de gevels sterker.

De stedenbouwkundige /ensemblewaarde van het complex is hoog.

De cultuurhistorische betekenis als jaren '50 bouwcomplex is neutraal.

De architectonische waarde van de langgerekte blokken is neutraal en die van de H blokken hoog.

3.4.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De grootste kwaliteit van het complex is de stedenbouwkundige opzet met de groenaanleg en de situering van de blokken in die groene ruimte, zoals uit een cultuurhistorische analyse van het Oversticht uit 2012 blijkt. De zeldzaamheid van het complex groeit met de dag omdat uit deze periode veel wordt gesloopt. Ook voor dit complex geldt dat het opwaarderen naar de huidige normen financieel niet haalbaar is. Het kenmerk van het complex van een groene ruimte met daarin woonblokken gesitueerd blijft en is als basis genomen voor de nieuwe stedenbouwkundige opzet. De beperkte aansluiting van de woonfunctie op de buitenruimte en de verbinding met de omliggende ruimtelijke structuren worden beter uitgewerkt waarmee een nieuw woonmilieu ontstaat dat optimaal is verbonden met de omgeving en waar de groene kwaliteit sterk bijdraagt aan de woonkwaliteit.

De karakteristieke oeverwallen en het koelwaterkanaal van de voormalige IJsselcentrale worden specifiek beschermd door toekenning van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie aan de gronden.

3.5 Verkeer

3.5.1 Huidige situatie

Verkeersstructuur

Het plangebied ligt ten westen van de oude binnenstad, in de oksel die gevormd wordt door de gracht en het Almelose kanaal. Het gebied wordt voor de auto ontsloten door Schuurmanstraat, Groot Wezenland, de Buserstraat en de Wiecherlinckstraat. Voor fietsers en voetgangers is er hiernaast nog ontsluiting vanuit de binnenstad via het Kerkbrugje. In het plangebied is een 30 km-zone, die onderdeel uitmaakt van een groter 30 km-gebied (tussen de Luttenbergstraat, de gracht, de Assendorperstraat en het Almelose kanaal). De Luttenbergstraat is een gebiedsontsluitingsweg waar 50 km geldt.

Fietsverkeer

De Schuurmanstraat en Groot Wezenland maken onderdeel uit van het fietshoofdroutenetwerk.

*Openbaar Vervoe*r

Het plangebied wordt ontsloten met openbaar vervoer door middel van bushaltes op de Schuurmanstraat, de Luttenbergstraat en Groot Wezenland.

Parkeren

In het plangebied zelf zijn er parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen langs de Schuurmanstraat en langs de gracht tussen Groot Wezenland en de Schuurmanstraat.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Verkeer

Het plangebied Weezenlanden Noord is gelegen ten noorden van de Schuurmanstraat en deLuttenbergstraat. De herontwikkeling van het plangebied omvat de bouw van woningen in combinatie met commerciële en maatschappelijke functies. De komende jaren worden bestaande woningen gesloopt en komen er meer woningen en extra functies voor terug. Deze grootschalige ontwikkelingen genereren verkeersstromen die effect hebben op het lokale wegennet. In het kader van deze ruimtelijke ontwikkelingen is verkeerskundig onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling op het lokale wegennet voor de maatgevende ochtend- en avondspits. Zie de bijlage Onderzoek verkeer en luchtkwaliteit Weezenlanden Noord 9 juli 2020, kenmerk:006210.20200403.R1.03 en de bijlage Effecten gewijzigde invulling

Weezenlanden Noord -Zwolle 5 november 2021 , kenmerk 010913.20211105.N1.01: Er is gekeken naar twee voorrangskruispunten en één kruispunt met verkeerslichten.

Vanwege enkele beperkte wijzigingen van de invulling van het plangebied is het onderzoek “verkeer en luchtkwaliteit Weezenlanden Noord” geactualiseerd. De wijzigingen en de effecten hiervan zijn beschreven inde hierboven genoemde rapportage “Effecten gewijzigde invulling Weezenlanden Noord”.

Verkeersafwikkeling

Uit de hierbovengenoemde onderzoeken blijkt dat de onderzochte kruispunten het verwachte verkeer kunnen afwikkelen met de huidige inrichting. Met de geactualiseerde aantallen, waarbij de verkeersgeneratie lager uitkomt, zal ook de belasting van de kruispunten lager zijn. In deze aangepaste plansituatie zijn dan ook geen problemen te verwachten ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

Dit betekent dat met de huidige inrichting van de kruispunten het verkeer in de autonome situatie en de plansituatie goed afgewikkeld kan worden. Er is geen sprake van onacceptabel lange wachttijden en er is voldoende restcapaciteit aanwezig. Bij de verkeersregelinstallatie op het kruispunt Luttenbergstraat – wethouder Alferinkweg wordt het verkeer met een acceptabele cyclustijd afgewikkeld. Op het voorrangskruispunt Luttenbergstraat – Schuurmanstraat zijn de verliestijden (wachttijden) beperkt en wordt de verkeersafwikkeling als 'goed' gekwalificeerd.

Op het voorrangskruispunt Groot Wezenland – Assendorperstraat zijn de verliestijden eveneens beperkt en is de verkeersafwikkeling 'goed'.

Toepassing Parkeernormen

Afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en / of het terrein, moeten er voor het parkeren of stallen van auto´s voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd conform de parkeeropgave. Binnen het plangebied wordt twee parkeergarages gerealiseerd.

Bij nieuwe planontwikkelingen worden geen parkeervergunningen voor parkeren op de openbare weg verstrekt. De adressen van de planontwikkeling vallen onder de zogenaamd Nulvergunningenafspraak Het doel van deze afspraak is te voorkomen dat gebruikers en / of bezoekers van dergelijke ontwikkelingen parkeren in het openbare gebied dat primair voor anderen bestemd is. De initiatiefnemer dient toekomstige bewoners in een nieuwe planontwikkeling hierover te informeren.

Het bepalen van de parkeerplaatsverplichting en de invulling van deze verplichting vindt plaats op basis van onderstaande stappen. Deze stappen zijn bij de regels opgenomen als Bijlage 1 Stappenplan parkeren en is op grond van artikel 16.2 Parkeren het toetsingskader voor de omgevingsvergunningen.

Stap 1: Bepalen normatieve parkeerbehoefte Het bepalen van de parkeerplaatsverplichting en de invulling van deze verplichting vindt plaats op basis van onderstaande stappen.

Stap 1: Bepalen normatieve parkeerbehoefte

Gebiedstypologie

Welke parkeernormen er voor een gebied gelden begint met het bepalen van de stedelijkheidsgraad.

De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per km²), kortweg OAD van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In een gebied met een hoge OAD is het aanbod - en de kwaliteit – van andere vervoerswijzen over het algemeen groter dan in een gebied met een lage OAD. Daarom worden in een gebied met een hoge stedelijkheidsgraad lagere parkeernormen toegepast. Daarnaast kan een onderscheid worden gemaakt naar de stedelijke zone (centrum, schil, rest bebouwde kom,) van een gemeente.

De hoogte van de parkeernorm wordt mede bepaald door de stedelijke zone.

Gebiedstypologie

Welke parkeernormen er voor een gebied gelden begint met het bepalen van de stedelijkheidsgraad.

De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per km²), kortweg OAD van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In een gebied met een hoge OAD is het aanbod - en de kwaliteit – van andere vervoerswijzen over het algemeen groter dan in een gebied met een lage OAD. Daarom worden in een gebied met een hoge stedelijkheidsgraad lagere parkeernormen toegepast. Daarnaast kan een onderscheid worden gemaakt naar de stedelijke zone (centrum, schil, rest bebouwde kom,) van een gemeente.

De hoogte van de parkeernorm wordt mede bepaald door de stedelijke zone.

Toepassing Parkeernormen

Onderstaande tabellen tonen de parkeernormen per functie, te beginnen met de functie 'wonen'

Programma wonen		p-norm autobezit	parkeer-behoefte bewoners	parkeer-behoefte bezoekers
Koopwoningen goedkoop	Per woning	0,3	-	0,3
Koopwoningen middelduur	Per woning	1,3	1,00	0,3
Koopwoningen duur	Per woning	1,4	1,1	0,3
Vrije sector huur middelduur –laag	Per woning	0,8	0,5	0,3
Vrije sector huur middelduur – hoog	Per woning	0,9	0,6	0,3
Vrije sector huur duur	Per woning	1,00	0,7	0,3
Sociale woningbouw laag	Per woning	0,3	-	0,3
Sociale woningbouw midden	Per woning	0,95	0,65	0,3
Sociale woningbouw hoog	Per woning	0,95	0,65	0,3

De goedkope koopwoningen worden ontwikkeld voor huishoudens zonder auto: een doelgroep die bewust kiest voor duurzaam en centraal gelegen wonen. In een kettingbeding wordt aangegeven dat er geen ruimte is voor het stallen van een eigen auto en dat men niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning. De sociale woningbouw laag woningen zijn bestemd voor kleine huishoudens zonder auto. Het gaat om een doelgroep die enthousiast is over de locatie, de beoogde sfeer, uitstraling en woonfunctionaliteit en die autobezit intrinsiek gezien minder relevant vindt. Er is een toenemende doelgroep – veelal de jongere generatie twintigers en dertigers – die autobezit eerder een last vindt en gewend is aan alternatieve concepten zoals deelmobiliteit. In de huurovereenkomst moet worden opgenomen dat er geen ruimte is voor het stallen van een eigen auto en dat men niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning.

De parkeernormen zijn gedifferentieerd naar prijssegment en type bewoning (koop, huur).

Dit onderscheid is bepaald aan hand van de volgende prijssegmenten (2021) .Deze koop- en huurprijzen worden jaarlijks geindexeerd.

De parkeernormen zijn gedifferentieerd naar prijssegment en type bewoning (koop, huur).

Dit onderscheid is bepaald aan hand van de volgende prijssegmenten (2021) .Deze koop- en huurprijzen worden jaarlijks geindexeerd.

Prijsklasse	Koop	huur
Goedkoop	Tot €218.261	Tot €752,33
Middelduur 1	€218.261-€270.228	€752,33-€883,44
Middelduur 2	€270.228-337.785	€883,44-€1.091,30
Duur	Vanaf €337.85	Vanaf €1091,30

Voor de functie ´wonen´ wordt tevens onderscheid gemaakt tussen een parkeernorm voor bewoners en bezoekers.

Bij de ontwikkeling wordt voor *goedkope koopwoningen en sociale woningbouw* laag actief ingezet op huishoudens zonder eigen auto. De parkeernorm voor bewoners is hier 0. Er is uiteraard wel een parkeervraag van bezoekers.

Voor het commercieel programma gelden de onderstaande normen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen personeel en bezoekers.

Commercieel Programma		parkeerbeh. personeel	parkeerbeh. bezoekers
takeaway	per 100 m² bvo	0,4	3,6
lunchroom	per 100 m² bvo	0,4	3,6
bakker	per 100 m² bvo	0,26	3,04
gezondheidscentrum	per behandelkamer	0,59	0,72
fitness	per 100 m² bvo	0,12	0,78
kinderdagverblijf	per 100 m² bvo	0,8	-

Mocht er sprake zijn van een functie die hier niet genoemd is, dan wordt voor de daarvoor geldende parkeernorm verwezen naar de CROW-kencijfers.

Bij het bepalen van de parkeeropgave wordt onderscheid gemaakt in aandelen gebruikers en bezoekers. Gebruikers zijn de bewoners en de bedrijven die in een bouwwerk of op een terrein woonachtig of gevestigd zijn. De werkwijze om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen, is als volgt:

1. Bepaal de betreffende functie of voorziening.
2. Zoek in de betreffende tabellen op voor welke maten van schaalgrootte van de functie of voorziening kencijfers zijn opgenomen.
3. Bepaal de schaalgrootte van de gewenste functie of voorziening, druk deze uit in een maat van schaalgrootte waarvoor de kencijfers zijn opgenomen of zelf zijn af te leiden (bijvoorbeeld een oppervlakte van 3.000 m² bvo is gelijk aan 30 eenheden van 100 m² bvo, waarvoor de kencijfers zijn gegeven).
4. Vermenigvuldig het betreffende aantal eenheden met het kencijfer dat op basis van de ligging van toepassing is.

De uitkomst is een indicatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Stap 2: Toets dubbelgebruik

Aanwezigheidspercentages

Bij de berekening van de parkeeropgave wordt bij de ontwikkelingen van meerdere (verschillende) functies gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Bij meerdere functies kan er namelijk sprake zijn van een verschillend patroon van tijden waarop gebruikers (bewoners, bezoekers, werknemers) aanwezig zijn. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld vooral 's avonds / nachts groot. Overdag ligt de aanwezigheid lager omdat een deel van de bewoners met de auto naar het werk gaat. Dit biedt mogelijkheden om andere functies (bijvoorbeeld een kantoor) deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden.

Met de aanwezigheidspercentages per functiegroep per moment van de week wordt berekend wat de maatgevende parkeerbehoefte is. De hoogst opgetelde minimale parkeerbehoefte die hoort bij alle functies gezamenlijk is maatgevend.

Voor het aanwezigheidspercentage per functie wordt verwezen naar de volgende tabel. Voor de parkeerplaatsen in het blauwe vak geldt een aanwezigheidspercentage van 100% als er sprake is van eigen vaste parkeerplekken. Uitwisseling is dan niet mogelijk. Heeft iemand een parkeerrecht en geen vaste plek maar een zwerfplek, dan geldt het tweede aanwezigheidspercentage. Uitwisseling is dan wel mogelijk.

Aanwezigheidspercentages	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	Koop avond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Koopwoningen goedkoop	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Koopwoningen middelduur	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Koopwoningen duur	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Vrije sector huur middelduur - laag	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Vrije sector huur middelduur - hoog	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Vrije sector huur duur	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Sociale woningbouw laag	50%	50%	90%	100%	80%	50%	80%	70%
Sociale woningbouw midden	50%	50%	90%	100%	80%	50%	80%	70%
Sociale woningbouw hoog	50%	50%	90%	100%	80%	50%	80%	70%
Bezoekers van bewoners	10%	20%	80%	-	70%	60%	80%	70%
Takeaway	30%	60%	10%	-	75%	100%	-	100%
Lunchroom	30%	60%	10%	-	75%	100%	-	100%
Bakker	30%	60%	10%	-	75%	100%	-	100%
Gezondheidscentrum	100%	75%	10%	-	10%	10%	10%	10%
Fitness	50%	50%	100%	-	100%	100%	100%	100%
kinderdagverblijf	100%	100%	-	-	-	-	-	-

De aanwezigheidspercentages voor de takeaway, de lunchroom en de bakker zijn gebaseerd op 'detailhandel' uit de CROW-kencijfers. Voor de zondagmiddag is het aanwezigheidspercentage op 100% gezet; gelet op de geldende winkeltijden. Ook voor 'fitness' is het aanwezigheidspercentage voor zondagmiddag op 100% gezet.

Voor eventueel andere toe te voegen functies, wordt voor de aanwezigheidspercentages verwezen naar de CROW-kencijfers. Voorzover de crow geen aanwezigheidspercentages voor functies aangeeft of voor functies die niet onder de in de tabel opgenomen functies te brengen zijn, zal er maatwerk wordt geleverd voor wat betreft de aanwezigheidspercentages

.

Stap 3: Toepassen mobiliteitscorrectie

Door maatregelen in te zetten die bijdragen aan een lagere parkeerbehoefte, is een mobiliteitscorrectie toepasbaar. De mobiliteitscorrectie wordt op de normatieve parkeerbehoefte in mindering gebracht. De initiatiefnemer dient een mobiliteitsplan op te stellen om aan te tonen hoe hij gebruik gaat maken van de mobiliteitscorrectie; de reguliere parkeerplaatsen welke benodigd zijn voor de parkeerbehoefte worden dan op een andere manier ingevuld. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het mobiliteitsplan. Uitgangspunt van het mobiliteitsplan moet zijn dat er zo min mogelijk parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld omdat een collectief van opdrachtgevers voor een woningblok de ambitie heeft om een autovrij gebied te ontwikkelen en er daarom voor kiest om geen eigen auto's te hebben, maar gebruik te maken van gezamenlijke deelauto's. De mobiliteitsoplossingen dienen een houdbaarheid van minimaal 10 jaar te hebben. De verantwoording van het mobiliteitsplan ligt bij de initiatiefnemer.

Dit kan door de parkeeropgave (deels) op te vangen:

1. door het inzetten van deelauto's voor bewoners;

2. de inzet van duurzaam alternatief vervoer.

Ad 1: deelauto

De woonsegmenten goedkope koop en sociale huur laag kennen een bewonersparkeernorm van 0. Om voor deze woonsegmenten te voorzien in een andere vorm van mobiliteit worden deelauto's aangeboden op basis van een norm van 1 deelauto per 30 woningen. Voor de overige woonsegmenten is een inschatting gemaakt hoeveel procent van de gebruikers-parkeervraag opgevangen kan worden door deelauto's. Hierbij geldt dat elke deelauto 5 eigen auto's vervangt. Per saldo zijn dit 4 parkeerplaatsen minder. De behoefte aan deelauto's kan in alle gevallen bijgesteld worden, al naar gelang de behoefte.

Het faciliteren van het deelautogebruik betekent dat het autodelen zo laagdrempelig mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat:
- de deelauto's binnen of nabij de ontwikkeling beschikbaar moeten zijn;
- variëteit wordt geboden in het aanbod van de deelauto's;
- gemak en flexibiliteit wordt geboden aan de gebruikers van de deelauto's,

Ad 2: duurzame alternatieve mobiliteitsvoorzieningen

De parkeeropgave kan ook verminderd worden als de ontwikkeling voorziet in een groter gebruik van alternatieve vervoersmogelijkheden. Gedacht kan worden aan de inzet van elektrische deelfietsen voor bewoners of personeel en Mobility as a Service (MaaS). Dit is maatwerk per plan; de correctie op de parkeeropgave wordt in onderling overleg bepaald.

De exacte reductie hangt, naast de locatie, af van het aantal woningen en de doelgroep. De ontwikkelaar dient te in het mobiliteitsplan te onderbouwen hoe de door hen bedachte mobiliteitsoplossingen in praktijk gewaarborgd blijven en gestimuleerd worden voor een periode van minimaal 10 jaar. Dit mobiliteitsplan wordt getoetst door een verkeerskundige van de gemeente Zwolle.

Fasering

De bouwontwikkeling wordt in fases gerealiseerd. Gaandeweg zullen de huidige parkeerplaatsen verdwijnen en komen er nieuwe parkeerplaatsen bij. Dit betekent dat er per fase voldoende aanbod van parkeerplaatsen moet zijn voor de op dat moment geldende parkeervraag. Dit kunnen ook tijdelijke parkeerplaatsen zijn.

Concreet betekent dit dat in de eerste fase de parkeeropgave wordt berekend, zoals hierboven beschreven. Vervolgens wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen zijn. In de daaropvolgende fases wordt per fase de nieuwe parkeeropgave berekend over het totaal van dat moment en wordt opnieuw getoetst.

Fase 1: berekening parkeeropgave en toetsing Fase 1

Fase 2: berekening parkeeropgave en toetsing Fase (1+2)

Fase 3: berekening parkeeropgave en toetsing Fase (1+2+3)

Bezoekersparkeren

Gemeente, provincie, corporatie en ontwikkelaar zijn overeengekomen om voor het bezoekersparkeren van Weezenlanden-Noord (maximaal 110 plaatsen) buiten kantooruren de aanwezige capaciteit op het parkeerterrein van de provincie (280 plaatsen) te benutten. Deze wens sluit aan op de bestaande overeenkomst die gemeente en provincie al hebben over het openstellen van dit parkeerterrein buiten kantooruren. De parkeercapaciteit bij de provincie ligt op ca. 100 m afstand van het plan. Dit is een acceptabele loopafstand voor de functie wonen. Voor winkelen en ontspanning is dit 200 – 800 m.

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

Door Ruimte Managers is hiervoor het aanvullend Parkeeronderzoek Weezenlanden - Noord uitgevoerd. Bijlage 19 Aanvullende parkeerstudie

De conclusie uit dit onderzoek is de volgende:

- Op vijf momenten in de week speelt het terrein van de provincie een rol in de parkeerbehoefte van Weezenlanden Noord. Dit zijn alleen momenten buiten kantooruren, binnen kantooruren is er geen behoefte aan extra parkeercapaciteit.
- Uit de verkeerstellingen blijkt dat op deze momenten op het terrein van de provincie voldoende capaciteit beschikbaar is.

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

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

Openbare parkeerplaatsen

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

Hieronder is een fictieve voorbeeldberekening opgenomen om het stappenplan te verduidelijken.

In fase 1 worden de volgende woningen gebouwd + een kinderdagverblijf.Er is geen sprake van vaste eigen parkeerplaatsen. Maximale uitwisseling is mogelijk.

Stap 1: Bepalen normatieve parkeerbehoefte

programma wonen	aantal	parkeernorm autobezit			aantal parkeerplaatsen		
		bewoners	bezoekers	TOTAAL	bewoners	bezoekers	TOTAAL
Koopwoningen goedkoop	25	-	0,30	0,30	-	3,0	3
Vrije sector huur middelduur - laag	25	0,50	0,30	0,80	5,0	3,0	8
Vrije sector huur middelduur - hoog	25	0,60	0,30	0,90	6,0	3,0	9
Sociale woningbouw midden	25	0,65	0,30	0,95	6,5	3,0	10
TOTAAL WONEN	**100**				**44**	**30**	**74**

programma commercieel	m² bvo	parkeernorm autobezit			aantal parkeerplaatsen		
		personeel	bezoekers	TOTAAL	personeel	bezoekers	TOTAAL
kinderdagverblijf	300	0,80	-	0,80	2,4	-	2
TOTAAL COMMERCIEEL	**300**				**2**	**-**	**2**

Dit levert een parkeerbehoefte op van 74 parkeerplaatsen voor de woningen (waarvan 44 voor de bewoners en 30 voor de bezoekers) en 2 parkeerplaatsen voor het kinderdagverblijf.

Stap 2: Toets dubbelgebruik

De aanwezigheidspercentages laten zien dat de parkeerbehoefte niet altijd maximaal is. Het is overbodig 74+2 parkeerplaatsen aan te leggen.

programma	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	Koop-avond	zaterdag - middag	zaterdag - avond	zondag-middag
Koopwoningen goedkoop	0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	0,50	0,80	0,70
Vrije sector huur middelduur - laag	0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	0,50	0,80	0,70
Vrije sector huur middelduur - hoog	0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	0,50	0,80	0,70
Sociale woningbouw midden	0,50	0,50	0,90	1,00	0,80	0,50	0,80	0,70
Bezoekers van bewoners	0,10	0,20	0,80	-	0,70	0,60	0,80	0,70
kinderdagverblijf	1,00	1,00	-	-	-	-	-	-

Parkeerbalans

programma	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koopavond	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Koopwoningen goedkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije sector huur middelduur - laag	6,3	6,3	11,3	12,5	10,0	6,3	10,0	8,8
Vrije sector huur middelduur - hoog	7,5	7,5	13,5	15,0	12,0	7,5	12,0	10,5
Sociale woningbouw midden	8,1	8,1	14,6	16,3	13,0	8,1	13,0	11,4
Bezoekers van bewoners	3,0	6,0	24,0	-	21,0	18,0	24,0	21,0
kinderdagverblijf	2,4	2,4	-	-	-	-	-	-
MAATGEVEND MOMENT	27	30	**63**	44	56	40	59	52

Tijdens de werkdagnacht is er geen bezoekersparkeren. De parkeerbehoefte van het kinderdagverblijf beperkt zich tot de werkdagochtend en de dag.

Dit resulteert in een maximale parkeervraag op de werkdagavond van 63 parkeerplaatsen.

Stap 3: Toepassen mobiliteitscorrectie

Voor de koopwoningen goedkoop wordt maximaal ingezet op deelauto's: 1 per 30 woningen. Voor de overige woningen is een inschatting gemaakt welk percentage van de gebruikers-parkeervraag vervangen kan worden door deelauto's. Er is potentie voor 2 deel auto's. Dit levert een afname op van 6 parkeerplaatsen. Per saldo zijn er 4 parkeerplaatsen minder nodig. 63-4=59.

		Werk-dagoch tend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkda gnacht	Koopa vond	Zater-dag-middag	Zater-dag-avond	Zon-dag-middag
Deelauto's		2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Koopwoningen goedkoop	100 %	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Vrije sector huur middelduur - laag	20%	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Vrije sector huur middelduur - hoog	10%	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Sociale woningbouw midden	20%	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Afname parkeeropgave door deelauto's		3,6-	3,6-	6,5-	7,3-	5,8-	3,6-	5,8-	5,1-
Koopwoningen goedkoop	100 %	-	-	-	-	-	-	-	-
Vrije sector huur middelduur - laag	20%	1,3-	1,3-	2,3-	2,5-	2,0-	1,3-	2,0-	1,8-
Vrije sector huur middelduur - hoog	10%	0,8-	0,8-	1,4-	1,5-	1,2-	0,8-	1,2-	1,1-
Sociale woningbouw midden	20%	1,6-	1,6-	2,9-	3,3-	2,6-	1,6-	2,6-	2,3-
PARKEEROPGAVE		26	29	**59**	39	52	39	55	49

3.6 Natuur

3.6.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit zes flats die worden omringd door verharding, bomen, gazons en groenstroken.

3.6.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging Weezenlanden Noord is natuurtoets soortenbescherming uitgevoerd en aanvullend een soortgericht onderzoek:

Bijlage 12 Natuurtoets Openbaar Belang Zwolle, 2017. Beoordeling van effecten op wettelijk beschermde soorten. 25 april 2018, Rapport 17-043. Ecogroen bv Zwolle.

Bijlage 13 Zoogdier- en broedvogelonderzoek complex 8 (Weezenlanden Noord), Zwolle 18 maart 2020

3.6.2.1 Natuurbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Rijntakken' en ´Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht´ zijn gelegen op een afstand van circa 3 kilometer. Gezien deze afstand en de ingreep zijn alleen effecten als gevolg van toename van stikstofdepositie te verwachten. Om te bepalen of de nieuwe situatie leidt tot een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitats binnen Natura 2000-gebied zijn berekeningen uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS. Zie de bijlage Aerius berekening Weezenlanden Noord november 2021. De conclusie is dat er voor 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. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplicht.

Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Gezien de ruime afstand en tussenliggende barrières zijn negatieve effecten op het NNN en natuur buiten het NNN (weidevogel- en ganzenrustgebieden) uitgesloten. Vervolgstappen in het kader van het NNN zijn niet aan de orde.

3.6.2.2 Soortenbescherming

Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden.

Binnen het plangebied zijn verspreid verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en de gewone dwergvleermuis aangetroffen.

Van de ruige dwergvleermuis is één paarverblijfplaats aangetroffen in de meest oostelijke hoge flat. Overige verblijfplaatsen van de ruige zijn niet aangetroffen in het projectgebied.

Van gewone dwergvleermuis zijn in alle flats aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen. Het gaat om zomer-, winter- en paarverblijfplaatsen.

Er zijn geen (essentiële) vliegroutes van vleermuizen aangetroffen in het projectgebied. De bosschages in en rondom het projectgebied hebben geen belangrijke functie als foerageergebied van vleermuizen.

Vogels; jaarrond beschermde nesten

Er is onderzoek verricht naar jaarrond beschermde nesten van huismus, huiszwaluw en gierzwaluw. In het plangebied zijn geen jaarrond beschermd nesten van deze vogelsoorten aangetroffen.

Overige soorten

In het plangebied zijn geen beschermde planten, amfibieën, overige zoogdieren, reptielen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten, uitgezonderd soorten waarvoor een vrijstelling geldt in de provincie Overijsel.

Conclusie

Door de gefaseerde sloop van bebouwing gaan verblijfplaatsen van zowel ruige dwergvleermuis als gewone dwergvleermuis verloren. Voor deze vleermuissoorten is een ontheffing aangevraagd bij de provincie Overijssel. Bij besluit van 9 november 2020 (kenmerk 2020/0241182) Bijlage 14 hebben Gedeputeerde Staten het volgende besluit genomen:

- een ontheffing te verlenen van verbodsbepalingen voor soorten van de Habitatrichtlijn. In het bijzonder gaat het om het verbod om de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis te beschadigen of te vernielen. Deze ontheffing heeft betrekking op de sloop van 180 woningen en de nieuwbouw van 501 woningen met commerciële en maatschappelijke ruimten aan de Schuurmanstraat en de Wiecherlinckstraat in Zwolle, en zoals weergegeven in bijlage 3 van het besluit.
- geen ontheffing te verlenen van het verbod om de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis opzettelijk te verstoren. Dit omdat er voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen om het opzettelijk verstoren van deze soorten te voorkomen en daarmee niet de verbodsbepalingen uit artikel 3.5, tweede lid, van de Wet natuurbescherming worden overtreden.
- Deze ontheffing treedt in werking van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2033. Er is een langere ontheffingsperiode opgenomen, zodat de vereiste monitoring uitgevoerd kan worden,

3.7 Water

3.7.1 Huidige situatie

3.7.1.1 Waterstructuur

Weezenlanden-Noord maakt deel uit van bemalingsgebied Katerveer/Markvoort. In het gebied ontbreken watergangen. Het plangebied grenst ten noordoosten en ten noordwesten aan respectievelijk het Almelose Kanaal en de Stadsgracht. Deze maken onderdeel uit van het regionale watersysteem. De waterkering van dit regionale systeem bevindt zicht deels in het plangebied. Zie figuur 1.



Figuur 1. regionale waterkeringen

Voor het regionale watersysteem en de waterkeringen is de keur van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de keur is aangegeven welke beperkingen gelden. Hier zijn bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen in opgenomen.

De maaiveldhoogte is ca.. 2,0 m + NAP tot 2,2 m + NAP.

Riolering

Er is gemengd rioleringssysteem.

Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming vanuit het regionale systeem. Daar waar bouwwerkzaamheden op of nabij de waterkering gepland worden is het goed te anticiperen op de toekomstig te verwachten hogere maatgevend hoogwater in het regionale watersysteem. In Zwolle wordt nu daarom reeds een waterkeringshoogte van 2,65 m + NAP aangehouden.

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, 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. Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

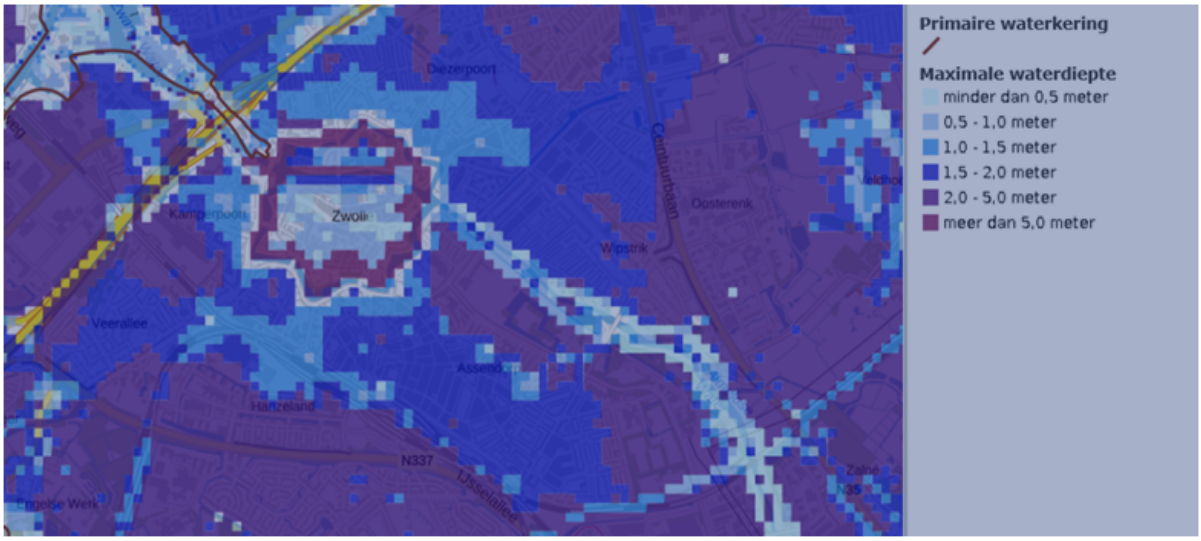
3.7.1.2 Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een primaire waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming. bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel (primair), Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water (primair), Vecht en hogere gronden in het oosten. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

Risico-inventarisatie

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

Met behulp van www.risicokaart.nl is de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat op 2,0 – 5,0 meter.



Overstromingsdiepte vanuit het primaire systeem

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Algemeen

Weezenlanden-Noord ligt op een bijzondere locatie als toegangspoort naar de historische binnenstad en nabij de Singel (stadgracht)

Toekomstbestendig watersysteem: voorkomen wateroverlast en droogte

Weezenlanden-Noord wordt klimaatadaptief en waterrobuust ingericht. Weezenlanden-Noord krijgt geen oppervlakte watersysteem. Regenwater (T=100, 60 mm in één uur) wordt in ondergrondse infiltratievoorzieningen opgevangen en deels stroomt het oppervlakkig af naar de groene zone met wadi's en veroorzaakt voor de omgeving geen overlast. Door de omvang van de berging is er voldoende buffering voor

periode van droogte. De wadi's en de infiltratievoorzieningen zijn deels gesitueerd in de private ruimte. Hemelwater wordt dus geïnfiltreerd of afgevoerd naar de aanwezige wadi's. Ruime boomvakken en grote bomen dragen ook bij aan het vasthouden van water op natte dagen. Door de infiltratie van hemelwater wordt het grondwater op een natuurlijke wijze gevoed zodat het zoveel mogelijk op peil blijft en het droogte beperkt.

In het plangebied wordt een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m gehanteerd om grondwateroverlast te voorkomen. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld

Uitgangspunt is dat de wadi's, mits gelegen in de toekomstige openbare buitenruimte, worden onderhouden door de gemeente Zwolle.

In artikel 10.2 van de regels is bepaald dat in het plan de aanleg en instandhouding van het waterbergend vermogen van gebouwen en bouwwerken, waarbij tenminste een bui van één uur met een totale neerslag van 60 millimeter, is verzekerd.

Bij zeer extreme regenval (> 60 mm in één uur) kan het waterpeil in de wadi's en in de private buitenruimte te ver stijgen en wateroverlast en schade veroorzaken. In deze situatie kan het overtollige water afgevoerd worden naar het Koelwater Kanaal (mits afvoerend maaiveld of gebouw hoger is gelegen dan de waterkering), of naar een lager gelegen plek waar dit geen wateroverlast veroorzaakt.

De bijlage Waterparagraaf voor klimaatadaptief Weezenlanden-Noord, 12 november 2021 bevat een onderbouwing van het waterhuishouding.

Het oppervlaktewater van het regionale systeem kan kansen bieden voor thermische energie uit oppervlaktewater (TEO).

Waterkwaliteit

Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Hitte

Voor hittestressreductie op hete dagen is op gebouwniveau aandacht voor groene daken en groene wanden, koeling, zonwering en ventilatiemogelijkheden. Grote bomen dragen ook bij aan verkoeling op hete dagen. In de buitenruimte is ook de schaduwwerking van gebouwen van belang. Park de Weezenlanden, waar verkoeling door schaduw van bomen gevonden kan worden, ligt binnen 300 m afstand.

Riolering

In het plangebied is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. Door de reconstructie van het gebied wordt een nieuw vuilwaterrioleringsstelsel aangelegd dat gebundeld op één of meerdere locaties via een put op het openbare terrein in loost op het bestaande (gemengde) rioolsysteem van de gemeente Zwolle.

Kwetsbaarheid voor overstroming

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

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

De hoogte van het vloerpeil (in meters t.o.v. NAP) wordt opgenomen in het op te stellen

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

3.8 Wonen

3.8.1 Huidige situatie

Op de locatie aan de Luttenbergstraat/Schuurmanstraat/Wiegerlinckstraat/Buserstraat staan in de huidige situatie 180 huurwoningen van Woningbouwvereniging Openbaar Belang

3.8.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het woonprogramma bestaat in totaal uit maximaal 502 wooneenheden . Hiervan vallen er circa 230 stuks in het segment sociale huur, circa 120 stuks in het segment vrije sector huur en circa 150 stuks in het segment koop.

Differentiatie aan woningen binnen een segment

In alle drie de segmenten is sprake van een variatie van prijsniveaus (goedkoop, middelduur en duur) en een variatie aan woningtypes (grondgebonden/gestapeld, ontsluitingstypologie, woninggrootte, etc.). In het stedenbouwkundig plan is dit gewaarborgd door de hoofdopzet van de blokken die varieert in diepte.

3.9 Voorzieningen

In de woongebouwen zijn de hieronder beschreven voorzieningen toegestaan tot een maximale vloeroppervlakte van 2251 m² .

3.9.1 Sport & recreatie

In de woongebouwen is een sportschool mogelijk tot een vloeroppervlakte van maximaal 800 m²

3.9.2 Maatschappelijk

In de woongebouwen zijn (sociaal) medische voorzieningen, zoals een huisarts en een fysiotherapeut mogelijk. Daarnaast is ook de dagopvang van kinderen toegestaan. De vloeroppervlakte is afhankelijk van de vloeroppervlakte, die voor de overige voorzieningen wordt gebruikt. De totale vloeroppervlakte van de voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2251 m².

3.9.3 Commercieel

Horeca

In de ontwikkelstrategie "Horecastructuur 2019 -2023 Gemeente Zwolle, 15 mei 2019. Van Spronsen& Partners ", die onderdeel uitmaakt van de Horecavisies, is de mogelijkheid van horeca in o.a. het plangebied nader uitgewerkt.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van horeca opgenomen in de woongebouwen tot een maximum van 250 m² vloeroppervlakte.

Horecapaviljoen aan het Koelwaterkanaal.

De visie voor Weezenlanden Noord is gebaseerd op het verbinden van het groen van de Singel met het groen langs het Almelose Kanaal en de verbinding met het Park de Wezenlanden. Door deze groene structuren met elkaar te verbinden ontstaat meer samenhang in de ruimtelijke structuur van de stad maar ontstaat ook een aantrekkelijke groen woonmilieu dat optimaal is verbonden met de omgeving.

Om deze kwaliteit te kunnen realiseren is vanaf het begin gewerkt met een aantal uitgangspunten. Door de parkeerbehoefte op te lossen in een parkeergarage ontstaat een autovrij woonmilieu. Het groen van de Singel loopt als een continuïteit door over de Schuurmanstraat, via de buitenruimte van de toekomstige woonlocatie tot aan het Almelose kanaal. Tenslotte is afgesproken om de zone langs het Koelwater te betrekken bij de buitenruimte van de woonlocatie en deze te programmeren.

De zone langs het Koelwater is voor veel Zwollenaren onbekend. Het doel is om deze plek aantrekkelijker te maken. Daarmee kan het bijdragen aan de kwaliteit van de buitenruimte van Weezenlanden Noord maar draagt het ook bij aan het beleefbaar maken van het water in de stad. We hopen dat het van een onbekende plek transformeert naar een aantrekkelijke plek die veel Zwollenaren graag even bezoeken. Dit uitgangspunt is in de visie vastgelegd.

Voor de inrichting van de openbare ruimte kan deze plek een belangrijk onderdeel vormen van de ruimtelijke kwaliteit. De wens is om het een aantrekkelijke uitstraling te geven. Planvorming voor dit soort ontwikkelingen als Weezenlanden Noord bestrijken vanaf idee tot realisatie gemiddeld 10 jaar. Een plek om een kano te huren en te genieten van de Zwolse singel? Of een plek waar de bewoners van Weezenlanden Noord dingen kunnen ondernemen? Het ligt voor de hand dat ontwikkelingen gepaard gaan met een aantrekkelijke verblijfsplek en beperkte vorm van horeca. De inrichting van de buitenruimte is in ieder geval geënt op contact met het water. De daadwerkelijke invulling is mede afhankelijk of de mogelijkheden en eisen die worden gesteld als het gaat om bouwen in de zone van een waterkering.

De locatie kan daarom nog niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Om een ingreep in de waterkering te rechtvaardigen is het van belang dat diverse locaties en opties worden bekeken, technische mogelijkheden worden verkend en worden afgezet tegen kosten en impact op de waterkering. Wanneer uit vooroverleg en afstemming met het Waterschap blijkt dat er inderdaad een mogelijkheid bestaat om aan het Koelwaterkanaal een horecapaviljoen met een terras en een aanlegsteiger te realiseren, zal dit op dat moment met een Omgevingsvergunning (afwijken van het bestemmingsplan/Omgevingsplan) kunnen worden gerealiseerd.

Detailhandel

Het gebied Weezenlanden-Noord is een klein woongebied dichtbij zowel binnenstad als winkelgebied Diezerbrink. Ook de winkelvoorzieningen in de Assendorperstraat zijn nabij. In het woongebied Weezenlanden-Noord zijn mede daarom geen aparte winkelvoorzieningen. De herstructurering van het gebied is gericht op de woonfunctie. In sommige plinten bestaat de wens om voorzieningen toe te voegen.

Wat betreft het eventueel toevoegen van winkelvoorzieningen in het woongebied Weezenlanden-Noord is terughoudendheid op zijn plaats. Een kleine mate van flexibiliteit is ingebouwd. Daarom wordt op een beperkte schaal (65 m²) winkelontwikkeling mogelijk gemaakt. Te denken valt aan een zeer kleine gemakswinkel (al dan niet in combinatie met een afhaalpunt voor internetbestellingen)

Seats to meet

Kantoren zijn niet toegestaan. Wel zijn flexibele werkplekken van ca. 20 m² in de plint mogelijk (seats to meet) tot een maximum van 375 m² vloeroppervlakte.

3.10 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen. Tevens komt de ligging van kabels, leidingen en straalpaden aan bod.

3.10.1 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Situatie plangebied

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen). Het betreft een binnenstedelijke locatie waar op dit moment zes flatgebouwen aanwezig zijn. Het voornemen is om gefaseerd alles te vervangen en te ontwikkelen tot een hoogwaardig woongebied met woontorens/-gebouwen. Het aantal woningen neemt hiermee fors toe. De planlocatie is gelegen binnen de geluidszone van meerdere wegen (in ieder geval de Luttenbergstraat en de Wethouder Alferinkweg).

Door Alcedo B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer te bepalen en te toetsen aan de normwaarden van de Wgh en het gemeentelijk geluidbeleid (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Herontwikkeling Weezenlanden Noord in Zwolle, Alcedo B.V., 20-07578.R01.V04, d.d.22 november 2021, Bijlage 6). Dit onderzoek is vooraf ter toetsing aangeboden aan de Omgevingsdienst IJsselland waarop zij een advies hebben uitgebracht (d.d. 13 oktober 2021). De resultaten van het akoestisch onderzoek en advies van de Omgevingsdienst worden hieronder toegelicht.

Uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek is de tekeningen set 00107_BCA_Weezenlanden Noord van Barcode Architects set 200107_BCA_Weezenlanden Noord van Barcode Architectsdatum 29 november 2021. Voor de verkeersgegevens is gebruik gemaakt van de gegevens van het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng met de titel 'Weezenlanden Noord te Zwolle, onderzoek verkeer en luchtkwaliteit' (kenmerk 006210.20200403.R1.03 d.d. 09 juli 2020).

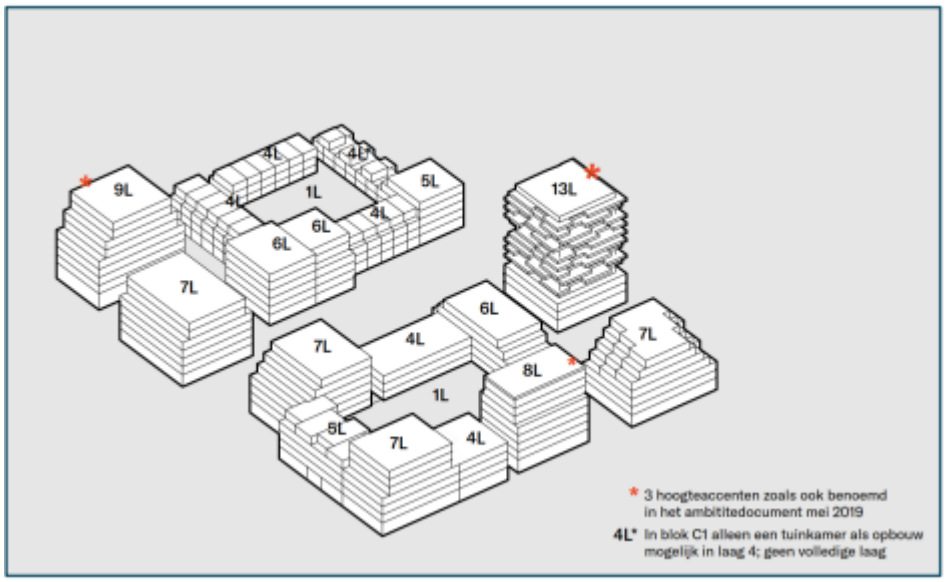
Na oplevering van dit onderzoek, zijn er enkele planwijzingen doorgevoerd. Goudappel Coffeng heeft in een notitie van 5 november 2021 Bijlage 7 aangegeven of en zo ja, wat de gevolgen van de planaanpassing zijn voor het verkeersaspect en luchtkwaliteit. De opnieuw berekende verkeersgeneratie blijkt op basis van de aangepaste invulling circa 360 ritten lager uit te komen dan de worstcasesituatie uit het onderzoek van 2020. De hierna overgenomen geluidbelasting zal als gevolg van het plan niet hoger, eerder lager uitvallen.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege de Luttenbergstraat op de gevels binnen het plangebied overschrijdt op een aantal gebouwen binnen het plan de voorkeursgrenswaarde (48 dB, obv Wgh). Wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde (63 dB, obv Wgh en de waarde uit het gemeentelijk gebiedsgerichte beleid).
- De geluidbelasting vanwege de Wethouder Alferinkweg op de gevels binnen het plangebied voldoet overal aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB, obv Wgh).
- De geluidbelasting vanwege enkele 30 km/uur wegen is tevens bepaald. Formeel hebben deze wegen geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting wel

beschouwd in lijn met de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid voor dit gebied. Uit de geluidbelasting van deze 30 km/uur wegen blijkt dat op een aantal gevels de voorkeursgrenswaarde (48 dB, obv Wgh) en plaatselijk ook de doelstellingswaarde (53 dB, obv gemeentelijk beleid) wordt overschreden.

- De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen is op de zuidgevels van de gebouwen aan de Luttenbergstraat het hoogst. Gebouw K1 kent een geluidbelasting van 66 dB en gebouwen J en L en geluidbelasting van 64 dB.



Bron akoestisch onderzoek alcedo

Omdat plaatselijk de voorkeursgrenswaarden worden overschreden zijn maatregelen in het bron- en overdrachtgebied onderzocht die de geluidbelasting kunnen reduceren. De conclusie hiervan is dat bronmaatregelen (stiller asfalt) aan de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat wel kunnen bijdragen aan het reduceren van de geluidbelasting, maar dat hiermee de voorkeursgrenswaarde (48 dB, obv Wgh) niet wordt bereikt. De wenselijkheid van deze maatregelen lijkt vooralsnog beperkt. Maatregelen in het overdrachtgebied (zoals schermen) worden in dit stedelijke gebied niet reëel geacht. Gelet hierop wordt voor een aantal (woon)gebouwen binnen het plan geadviseerd een hogere waarde vast te stellen als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Luttenbergstraat.

Voor de woningen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld, dient (in het kader van de omgevingsvergunning bouwen) te worden aangetoond dat de gevelisolatie van de woningen voldoet aan de eisen conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Met de huidige standaard bouwconstructies en materialen kan ervan worden uitgegaan dat tot en met een geluidsbelasting van 53 dB exclusief correctie conform artikel 110g Wgh aan deze eis wordt voldaan. Voor de woningen met een gecumuleerde geluidsbelasting hoger dan 53 dB (excl. correctie art. 110g Wgh) dient aanvullend onderzoek naar de geluidswering van de gevel uitgevoerd te worden. Zo nodig dienen geluidsisolerende maatregelen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Met name bij de gebouwen parallel aan de Luttenbergstraat en Schuurmanstraat dient rekening te worden gehouden met zware gevelweringsmaatregelen. Dit betreft de gebouwen K2, K1, J en L. Bij het indienen van omgevingsvergunning bouwen dient te worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, mits hogere grenswaarden wordt verleend als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Luttenbergstraat, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Voor de hieronder opgenomen gebouwen met betreffende gevel oriëntaties is een hogere

grenswaarde (tabel 4 uit het akoestisch rapport) nodig via ontheffing.. Bij de procedure om hogere waarden vast te stellen is in meer detail vastgelegd voor welke bouwlagen deze waarden gelden.

Tabel 4 Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai Luttenbergstraat.

Gebouw	Rekenpunt	Gevel oriëntatie	Aan te vragen hogere grenswaarden L_{den} [dB]	Cumulatieve geluids-belasting L_{cum} [dB]
			Luttenbergstraat	
I	I1a	Zuidgevel	49	54
J	J1b	Zuidgevel	59	64
	J1a	Westgevel	55	60
	J1h	Oostgevel	55	60
K1	K1d	Zuidgevel	60	65
	K1b	Westgevel	57	65
	K1h	Oostgevel	55	60
K2	K2b	Zuidgevel	53	63
L	L1a	Zuidgevel	59	64
	L1dd	Westgevel	55	61
	L1e	Oostgevel	56	61
M	M1d	Zuidgevel	49	55
	M1e	Oostgevel	49	54

Verder dient rekening te worden gehouden met het voorzien van geluidsisolerende maatregelen om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

3.10.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van milieubelastende functies, zoals bedrijven, in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook dient er rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de in de omgeving aanwezige milieubelastende functies. Om dit in beeld te brengen wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden met name milieugevoelige functies (woningen) mogelijk gemaakt. Er is ook ruimte voor maximaal 2.251 m² aan commerciële, recreatieve en maatschappelijke functies. Deze worden met name in de plinten van de gebouwen gerealiseerd. Het gaat om functies zoals kleinschalige (dag)horeca en detailhandel, een sportschool, een kinderdagverblijf, etc.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich vooral door aanwezigheid van gemengde en maatschappelijke functies (provinciehuis, openbaar ministerie en een school voor voortgezet onderwijs). Ten noordoosten van het plangebied zijn enkele woningen en woonboten aanwezig. Op kleine schaal zijn in de omgeving milieubelastende activiteiten aanwezig, zoals een tankstation zonder LPG aan de Hanekampweg.

Functiemenging binnen plangebied

De commerciële, recreatieve en maatschappelijke functies die in het plangebied worden gerealiseerd betreffen - conform de VNG notitie Bedrijven en Milieuzonering en de Staat van bedrijfsactiviteiten - vooral categorie A activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan

woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Er worden ook enkele categorie B activiteiten toegelaten, welke een richtafstand kennen van maximaal 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar een richtafstand van 10 meter. Ook dergelijke activiteiten kunnen aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. Een sportschool en kinderdagverblijf vallen hieronder. Kortom, omdat sprake is van een gebied met functiemenging is het uitgangspunt dat te realiseren woningen en commerciële, recreatieve en maatschappelijke functies met elkaar verenigbaar zijn.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied past in de omgeving. Bepaalt dient te worden of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. Het plangebied is niet gelegen binnen richtafstanden van bedrijven waardoor deze niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Omliggende activiteiten betreffen hooguit milieucategorie 2 activiteiten volgens de VNG handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. In een gemengd gebied geldt voor dergelijk activiteiten een richtafstand van 10 meter.

Het Thomas a Kempis college (voortgezet onderwijs) ten noordwesten van het plangebied vormt wel een aandachtspunt met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Geluidhinder is hierbij het maatgevende aspect, waarbij vooral het parkeerterrein voor fietsers en scooters van scholieren een aandachtspunt vormt. Deze is gesitueerd aan de zijde van het plangebied Weezenlanden Noord. Voor geluidhinder afkomstig van gemotoriseerde scooters/brommers zijn geen wettelijke normen.

Door Alcedo B.V. is in een notitie d.d. 14 september 2020 specifiek ingegaan op de invloed van het parkeerterrein voor (brom)fietsen en scooters bij de school vanwege de piekgeluiden (Alcedo B.V., 20-07578.N01, zie Bijlage 9

Op basis van een indicatieve berekening op basis van kentallen is een maximaal geluidsniveau van ten hoogste 72 dB(A) op de noordgevel van de nieuwe woongebouwen berekend. Uitgaande van een minimale geluidswering van 20 dB, (eis voor nieuwbouw conform Bouwbesluit 2012), is sprake van een binnenniveau van maximaal 52 dB(A) in de woningen. Dit voldoet aan de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarde voor het binnenniveau van 55 dB(A) vanwege piekgeluiden.

Daarnaast zijn er concrete plannen om een deel van de stalling voor (brom)fietsen en scooters te verplaatsten naar de andere kant van de school. Hierdoor zal het geluid vanwege het gebruik van het parkeerterrein aan de zijde van de beoogde woningen afnemen. Het geluid van het nieuwe parkeerterrein in de richting van plan Weezenlanden Noord zal worden afgeschermd door de gebouwen op het terrein van de school.

Tot slot zal ook de doorwerking van landelijk beleid een dempend effect hebben ten aanzien van piekgeluid van scooters en brommers. In 2025 mogen er geen nieuwe snorfietsen die op benzine rijden meer verkocht worden. Het streven is om vanaf 2030 ook de verkoop van bromfietsen op benzine te verbieden.

De verwachting is dat mogelijke geluidhinder in de toekomst door de hiervoor genoemde factoren zeer waarschijnlijk zal gaan afnemen. Tevens is alleen sprake van een bepaalde mate van geluidshinder gedurende de dagperiode.

Op basis van het bovenstaande worden de optredende piekgeluiden vanwege de arriverende en vertrekkende bromfietsen en scooters acceptabel geacht.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Binnen het plan worden commerciële, maatschappelijke en recreatieve functies mogelijk gemaakt. Het gaat om functies

vergelijkbaar aan een milieucategorie 1 of hooguit 2. Omdat de omgeving van het plangebied beschouwd kan worden als een gemengd gebied geldt voor milieucategorie 1 functies een richtafstand van 0 meter en voor milieucategorie 2 functies een richtafstand van 10 meter. Binnen deze afstand vanaf het plangebied zijn geen milieugevoelige functies aanwezig.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.10.3 Luchtkwaliteit inclusief stikstofdepositie

Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In deze paragraaf, ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit, is de basis gelegd voor een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk vier normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide NO2 (40 ìg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM10 (40 ìg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie fijn stof PM10 (maximaal 35 dagen per jaar >50 ìg/m³);
- jaargemiddelde concentratie fijn stof PM2,5 (25 ìg/m³).

Situatie plangebied

Door GoudappelCoffeng zijn de concentraties langs de omliggende wegen getoetst aan de normen en is beoordeeld in hoeverre het plan 'niet in betekende mate' (nibm) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (Onderzoek verkeer en luchtkwaliteit, Weezenlanden Noord Zwolle, 006210.20200403.R1.03, d.d. 9 juli 2020, Bijlage 5).

Uit het onderzoek blijkt dat in geen geval overschrijdingen van de normen uit de Wet milieubeheer zijn berekend. Langs alle wegen wordt ruim aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. In geen geval is sprake van concentratietoenames groter dan 1,2 µg/m^3. Daarmee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

Na oplevering van het onderzoek van GoudappelCoffeng is het plan ten opzichte 2020 ten aanzien van de invulling beperkt gewijzigd. Het aantal woningen dat wordt gerealiseerd blijft in de nieuwe invulling nagenoeg gelijk. Echter, de verdeling van het soort woning (koop, sociale huur, vrije sector etc.) verandert, waardoor de uitgangspunten van de verkeersgeneratie wijzigen. Ook de invulling van de commerciële en maatschappelijke functies wijzigt beperkt. In een oplegnotitie van GoudappelCoffeng van 5 november 2021 (met kenmerk 010913.20211105.N1.01) Bijlage 7 is ingegaan of en wat de eventuele gevolgen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. De conclusie is met de gewijzigde (lagere) verkeersgeneratie nog steeds kan worden voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Stikstofdepositie

Uit een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) op 29 mei 2019 is gebleken dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet mag dienen als toetsingskader voor het geven van toestemming voor activiteiten. In het voormalige PAS werd als “drempelwaarde” een bijdrage van 0,05 mol N/ha/jr gehanteerd. Als gevolg van de Raad van State uitspraak is deze drempelwaarde niet meer geldig. Wanneer de stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol N/ha/jr is op voorhand te stellen dat er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten en is geen natuurvergunning nodig.

Situatie plangebied t.a.v. stikstofdepositie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu onderzoek gedaan naar de te verwachten

effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden (AERIUS Berekening Weezenlanden Noord, Zwolle, BJZ.nu, d.d.november 2021 Bijlage 15).

De volgende activiteiten zouden kunnen leiden tot een (tijdelijke) verhoging van de stikstofdepositie op omringende en voor stikstof gevoelige natuurgebieden:

- Binnen het projectgebied worden de 180 bestaande woningen (6 appartementengebouwen) gesloopt. Daarnaast worden de aanwezige infrastructuur en een deel van de groenvoorzieningen verwijderd.
- Na de sloop en verwijdering worden binnen het projectgebied de volgende functies gerealiseerd:
  1. circa 502 woningen;
  2. circa 2.251 m² aan commerciële en maatschappelijke functies;
  3. 2 parkeergarages;
  4. Infrastructuur en groenvoorzieningen.
- De nieuwe bebouwing wordt gasloos uitgevoerd.
- Tijdens de aanlegfase (sloop en bouw) is sprake van verkeersbewegingen van bouwverkeer.
- Tijdens de gebruiksfase is sprake van gebruikersverkeer en de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de aanwezige woningen, commerciële en maatschappelijke functies.

De nieuwe bebouwing wordt gasloos uitgevoerd en gedeeltelijk voorzien van retentiedaken. De werkzaamheden vinden naar verwachting in circa 8 jaar plaats, namelijk in de periode 2021 tot en met 2029. De planning is dat alle bebouwing in 2029 gebruiksklaar.

Voor de berekening van de gebruiksfase is uitgegaan van ingebruikname van alle bebouwing met bijbehorende verkeersbewegingen.

De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden betreffen de Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en Rijntakken, deze zijn gelegen op circa 3,0 kilometer afstand van het projectgebied.

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is de aanlegfase van de ontwikkeling achterwege gelaten. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door de bouw mogelijke veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij een natuurvergunning. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop en aanleg en ander werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt.

Concreet betekent dit dat de aanlegfase na 1 juli 2021 niet meer berekend hoeft te worden.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling 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. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage 1 van de rapportage van BJZ.(Bijlage 15) bijgevoegd.

Op 20 januari 2022 is door het RIVM een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar gesteld. Met deze actualisatie gaat AERIUS uit van laatste inzichten, gegevens en regelgeving wat betreft emissies, rekenmodellen, depositie en de stikstofgevoelige natuur. Daarnaast is de maximale rekenafstand ingesteld op 25 kilometer voor alle brontypen in plaats van 5 kilometer.

Naar aanleiding van de AERIUS-update is de berekening opnieuw uitgevoerd.(Bijlage 16)

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling 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. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit (inclusief stikstofdepositie) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van

het plan.

3.10.4 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Situatie plangebied

Door Antea Group is een historisch onderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied (Historisch onderzoek en verkennend asbestonderzoek Weezenlanden-noord Zwolle, Antea Group, 0454725-100, d.d. 29 mei 2019, Bijlage 8). Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen uitgifte van het terrein voor woningbouw.

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie tot 1965 een agrarisch karakter heeft gehad en bestond uit grasland. Na deze periode is het terrein bebouwd met de flats die momenteel nog op de locatie staan. Voor de bouw zijn twee sloten gedempt die over de locatie liepen. Aan de westzijde van het perceel hebben twee HBO-tanks gelegen welke in het verleden reeds zijn verwijderd.

Op het terrein zijn voor zover bekend geen eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Wel zijn verschillende bodemonderzoeken in de omgeving verricht. Daaruit blijkt dat ten noorden van het plangebied in de grond sterke verontreinigingen met zink en PAK zijn aangetoond. Deze hangen samen met de bijmengingen met kooltjes in de grond. Deze bijmengingen zijn niet aangetroffen binnen het plangebied tijdens het onderzoek door Antea Group. Ten westen en zuiden van de onderzoekslocatie zijn bijmengingen met puin aangetroffen. Hier zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetoond.

De locatie wordt als asbestverdacht aangemerkt omdat er aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten waarbij asbest op of in de bodem terecht kan zijn gekomen. Het gaat om de aanwezige gebouwen die gebouwd zijn in de asbestverdachte periode (1945 – 1978) en twee slootdempingen.

Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat in de bovengrond (eerste halve meter) zwakke bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Ter plaatse van de slootdempingen is geen dempingsmateriaal aangetroffen, de betreffende boringen zijn wel gestaakt op 2,0 m-mv. Er is geen verder onderzoek verricht naar deze gestaakte boringen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw dient dit nader onderzocht te worden.

Uit de analyseresultaten van de onderzochte grondmonsters blijkt dat hierin geen asbest is aangetroffen (alle analyses <detectiegrens).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat voor de te verwachten algemene bodemkwaliteit uit kan worden uitgegaan van de bodemkwaliteitskaart. Op basis daarvan worden licht tot maximaal matig verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK verwacht (klasse industrie). Uitgezonderd de verdachte locaties (HBO-tanks en slootdempingen) is deze conclusie juist.

De bodemkwaliteit op de locatie is naar verwachting geschikt voor het beoogde gebruik. Ten behoeve van het verkrijgen van de omgevingsvergunning bouwen dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de locaties van de gestaakte boringen bij de slootdemping en de (voormalige) HBO-tanks.

Conclusie

De aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Op basis van de getoetste informatie is voldoende bekend en is de conclusie dat de te verwachten bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het plan niet belemmert. Voor de omgevingsvergunning bouw is nog nader onderzoek nodig.

3.10.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Plangebied

Het project zelf maakt geen risicovolle inrichting mogelijk die leiden tot nadelige gevolgen voor het milieu. Binnen het plan worden wel kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. In de huidige situatie zijn ook al kwetsbare objecten (woningen) in het plangebied aanwezig. Er is met het beoogde plan wel sprake van een aanzienlijke toename van het aantal woningen en daarmee ook van het aantal personen dat in dit gebied aanwezig is. Dit kan mogelijk van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. Beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Om dit te beoordelen is de risicokaart geraadpleegd. Op de risicokaart zijn onder andere risicovolle inrichtingen en risicovol transport over spoor en weg weergegeven.

Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Ook in de directe omgeving bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

In de directe omgeving zijn geen (regionale transport)buisleidingen aanwezig.

Route gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op voldoende afstand van transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (ruim 900 meter van het spoor en ruim 1.300 meter van de A28). Hiermee ligt het plangebied alleen in de zone 4 (0-1500 meter of meer: dit is het invloedsgebied toxisch gas), net zoals een groot deel van de Zwolse binnenstad en de gebieden aan weerszijden van het spoor en A28.

Maatregelen die bij de verdere uitwerking van het plan overwogen moeten kunnen worden hebben betrekking op centrale afgrendeling van het airconditioning-/circulatiesystemen in gebouwen voor de huisvesting van grote groepen (minder/beperkt zelfredzame) personen om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten.

Naarmate de afstand tot de bron toeneemt (300- 1500 meter), worden de verdunningsfactor groter in het geval van een incident met een toxische gaswolk en neemt de toegevoegde waarde van centrale afsluiting van het circulatiesysteem af.

Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten nabij het plangebied.

Conclusie

Het plan zelf voorziet niet in de oprichting van een risicovolle activiteit. Binnen het plan worden wel meer kwetsbare objecten mogelijk gemaakt dan in de huidige situatie toegestaan zijn. Een verdere afweging in het kader van de externe veiligheid kan achterwege blijven omdat risicobronnen in de omgeving op voldoende afstand zijn gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.10.6 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

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).

Plangebied

Onderhavig plan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. In de D-lijst bij het Besluit m.e.r. is bijvoorbeeld o.a. de volgende activiteit beschreven: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Het realiseren van circa 502 woningen (in combinatie met een commerciële en maatschappelijke functies en twee parkeergarages) wordt gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject. De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Om die reden dient een vorm vrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Conclusie

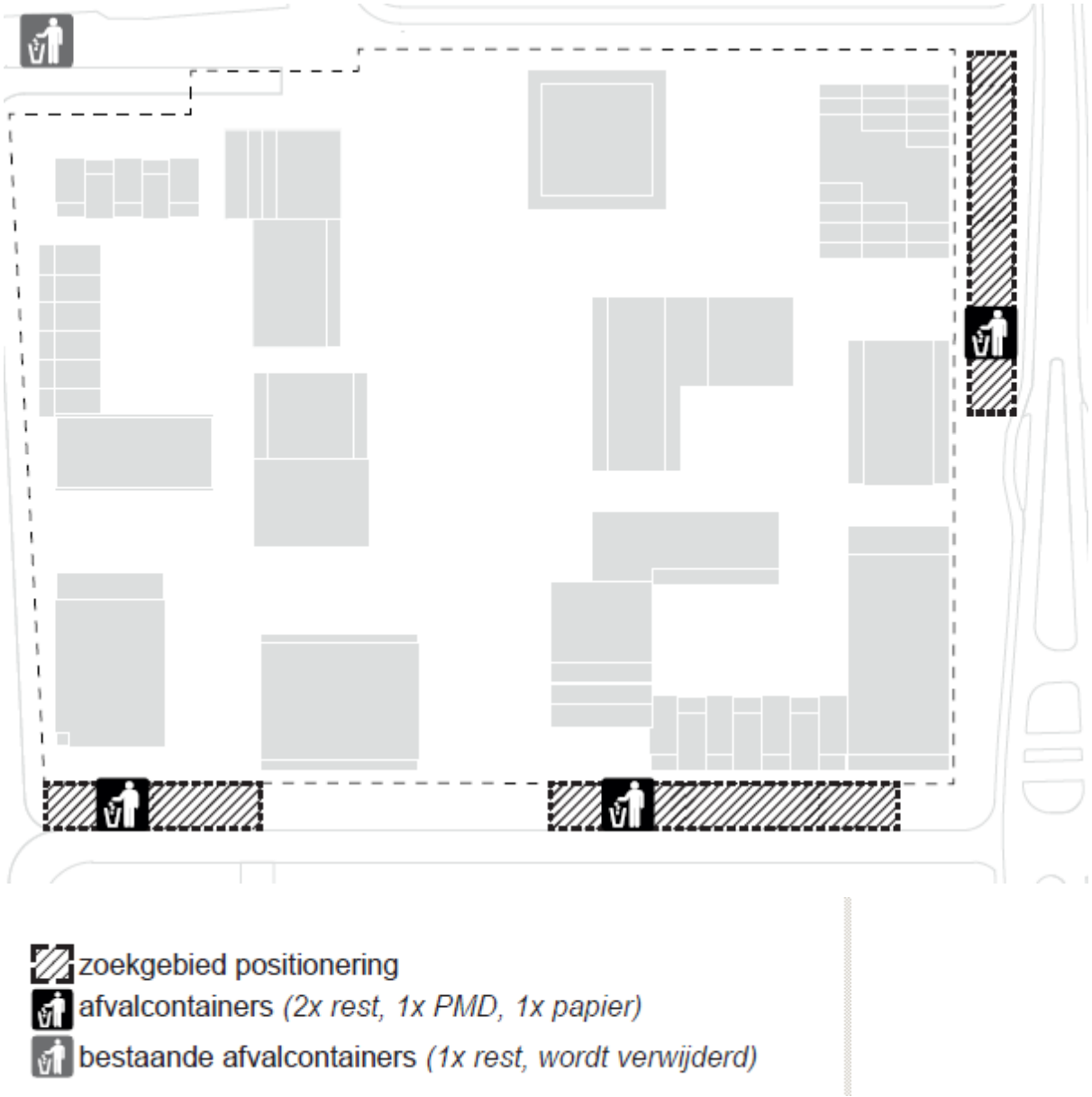
Door de initiatiefnemer is op 14 september 2020 een aanmeldnotitie (vorm vrije) m.e.r.-beoordeling aangeleverd. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 september 20202 besloten dat er geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld. Er zijn na dit besluit een aantal wijzigingen in het plan aangebracht, waarop de aanmeldnotitie is geactualiseerd. (Vorm vrije mer beoordeling, 25 november 2021 nr 128243/21-017.808 zie Bijlage 10). Conclusie van de aanmeldnotitie blijft dat op basis van onderliggend plan er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Er hoeft daarom geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

3.10.7 Geur

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Er zijn geen agrarische bedrijven aanwezig in de directe omgeving. Zoals ook al blijkt onder de paragraaf over bedrijven en milieuzonering zijn in de directe omgeving ook geen (andere dan agrarische) bedrijven aanwezig die geurhinder veroorzaken binnen het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.10.8 Afval

Het uitgangspunt van het ontwerp is een autovrij plan. Dit geeft een conflict met de uitgangspunten voor het verwerken van afval zoals door de gemeente gedefinieerd in het Algemeen Programma van Eisen voor Weezenlanden-Noord. Er is voor de grondgebonden woningen in de noordwesthoek van het plan niet binnen 75 meter afstand een opstelplek voor minicontainers. In het plan wordt er daarom vanuit gegaan dat alle woningen gebruik maken van ondergrondse afvalcontainers voorzien van een toegangscontrole, die gepositioneerd kunnen worden aan de Luttenbergstraat en de Schuurmanstraat. Er zijn in het plan drie verzamelpunten voorzien die geplaatst gaan worden in het zoekgebied zoals aangegeven op de hieronder opgenomen afbeelding.



Hierbij wordt rekening gehouden met een opstelstrook voor het verzamelpunt aan de Luttenbergstraat. Per verzamelpunt worden er twee containers restafval, één container voor oud papier en één container voor plastic geplaatst.

De exacte positie van deze plekken dient nog nader uitgewerkt te worden in afstemming met de gemeentelijke afdeling.

Aandachtspunt hierbij is de bestaande ondergrondse afvalcontainer op de hoek Wiecherlinckstraat – Buserstraat. Hiervoor is nadere afstemming met de gemeentelijke afdeling en de omwonenden nodig, waarbij rekening gehouden wordt dat een vuilniswagen niet achteruit kan rijden.

Bij detailhandel, horeca, werkplekken en maatschappelijke voorzieningen is er sprake van bedrijfsafval. De gemeente heeft geen taak bij bedrijfsafval. Uitgangspunt is dat opslag inpandig plaatsvindt. Opslag en aanbieding moet met de gemeente worden afgestemd om overlast te voorkomen en om aanrijroutes te kunnen afstemmen.

3.10.9 Kabels, leidingen en straalpaden

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.

Binnen het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling. Het plangebied is gelegen buiten straalpaden en hoogspanningsverbindingen.

Binnen het plangebied wordt ondergrondse infrastructuur gerealiseerd ten behoeve van een warmtenet dat in de toekomst mogelijk aangesloten kan worden op een gemeentelijk warmtenet. In de bestemmingsomschrijvingen wordt hiermee rekening gehouden door nutsvoorzieningen toe te staan.

Eventueel benodigde trafokasten zijn binnen de functie Groen mogelijk, tot een oppervlakte van 50 m².

3.11 Klimaatadaptatie, Energietransitie, Circulariteit (KEC)

K: Klimaatadaptatie: wonen in het groen: Dringt hittestress terug, stimuleert flora en fauna en gaat samen met water.

Groen en gebouwen zijn in het plan verweven waarbij het groen een zichtbaar onderdeel van de bebouwing wordt. Op verschillende niveaus is het plan in het groen geïntegreerd en is groen in het plan geïntegreerd. 'Wonen in het groen' wordt een tastbare kwaliteit; vanuit de omgeving, in de buitenruimtes en vanuit de interieurs.

De groene inrichting wordt afgestemd op het Flora en Fauna Plan Van Aanpak. Maatregelen en soortkeuzen ten behoeve van het in stand houden c.q. verbeteren van ecologische- en natuurwaarden die in dit plan naar voren komen zullen worden toegepast bij de verdere inrichting van het groen.

Terrassen, loggia's en balkons worden ontworpen als kleine (groene) buitenruimtes met privégebruik. Een bijzondere toevoeging zijn de groene (kop-) gevels. Deze verbinden de groene inrichting van het maaiveld met die van het daklandschap in beeld en in ecologische aspecten. Groene energiedaken en vegetatiedaken dragen bij aan de biodiversiteit en bieden een aangenaam uitzicht vanaf hoger gelegen verdiepingen. Terrassen van de gebouwen bieden ruimte aan architectonisch geïntegreerde beplantingen en balkontuinen.

Het buurtpark krijgt een natuurlijk groen-blauw karakter met een diversiteit aan ruimten (zowel schaduw als zon) en verbijzonderingen in beplanting, waarbij bijzondere bestaande bomen geïntegreerd worden. Water krijgt een centrale rol in het plan door de beleving ervan te stimuleren met specifieke beplantingskeuzes, bijzondere elementen en een leesbare hemelwater afstroom. Een variëteit aan nieuwe boomsoorten wordt toegevoegd waarmee de bestaande natuurwaarden verrijkt worden.

De hoven zetten het groene beeld door in een meer besloten setting met een mix van zorgvuldig geplaatste grote bomen, bomenheesters, beplantingen en gazons.

Water als DNA van het plan: Dringt wateroverlast, watertekort en hittestress terug en gaat samen met groen.

Water is een integraal onderdeel van de ontwerpstrategie voor Weezenlanden-Noord. Het is een herkenbare verbinder tussen omgeving, gebouw en gebruiker. In plaats van het regenwater zo snel mogelijk af te voeren, is de strategie in Weezenlanden-Noord om het water op te vangen, te infiltreren en op eigen gebied te hergebruiken. Deze cyclus van het water levert naast een afkoppeling van het regenwaterrioolstelsel ook een bijdrage aan de biodiversiteit en het leefklimaat. Op warme dagen heeft het water een verkoelende werking en kan het hergebruikt worden in de groene hoven. Zo borduurt het plan voort op de Zwolse Adaptatiestrategie met vergroening, terugdringen van hittestress, vergroten van het groenblauwe netwerk en maatregelen voor overstromingsscenario's.

Berekeningen laten zien dat maatgevende regenbuien in het plan opgevangen kunnen worden. Het plan kent een systeem van waterhuishoudkundige middelen om regenwater op te vangen, vertragen, infiltreren en waar mogelijk te hergebruiken. Daken van een deel van de gebouwen worden voorzien van polderdaken waarmee regenwater opgevangen wordt. De garagedaken onder de hoven worden voorzien van polderdaken met een grotere bergende capaciteit. Bij piekbuien kunnen de gebouwdaken deels overstorten naar het koelwaterkanaal, de ondergrondse infiltratievoorziening en de wadi's in het buurtpark, waar meer capaciteit is. Indien de polderdaken onder de hoven vol zijn, hevelen deze over naar de wadi's in het park. De waterpeilstijging in de parkwadi's zal rond de 45 cm bedragen. Water in de parkwadi's kan direct of vertraagd infiltreren middels een semi-permeabele wadibodem. Dit laatste kan het mogelijk maken gedurende een langere tijd water in het park zichtbaar en beleefbaar te hebben. Deel van het water zal middels gootjes zichtbaar bovengronds afgevoerd worden naar lagere plandelen zodat de watercyclus afleesbaar en beleefbaar wordt in de publieke ruimte. De bovenkant van de begane grond vloer en de vitale infrastructuur van gebouwen dienen minimaal 0.20 meter boven peil te liggen en de entree van de garages zal minimaal 5 cm hoger dan het aangrenzende maaiveld liggen zodat ook bij een extreme hoosbui van 150 mm in 48 uur er geen waterschade zal ontstaan. De groene daken houden water vast dat gebruikt wordt om de beplantingen in droge tijden vochtig te houden. De vloerpeilen van de woningen in de waterkering wordt minimaal NAP +2,65 m en zal als belangrijk element van de waterstructuur in het landschap afleesbaar zijn. Onder of bij deze woningen worden daar waar nodig waterkerende voorzieningen aangelegd die waterveiligheid van de buurt borgen.

Natuurinclusiviteit om flora en fauna in stand te houden:

Het buurtpark wordt ingericht met een combinatie van groen en water.

Het maaiveld van het buurtpark zal ingericht worden met een variëteit aan beplantingen voor drogere en vochtigere milieus en zal voor een groot deel een extensief beheer kennen. Hiermee kunnen foerageer- en nestelkansen voor de gewone- en ruige dwergvleermuis, huismus en lokaal aanwezige insectensoorten worden vergroot.

Door het buurtpark te verbinden met het naastgelegen stadspark maar ook met het omringende groene netwerk van het Hollandse polderlandschap, ontstaan ecologische verbindingszones voor flora en fauna.

Weezenlanden-Noord heeft tevens groene binnentuinen en dakterrassen die naast dat ze bijdragen aan de groenbeleving en het creëren van een prettige woonomgeving ook bijdragen aan een maximale functionele en ecologische impact. Zo is een deel van de daken ontworpen als extensief weidelandschap met een rijke biodiversiteit aan flora voor lokale insecten en vogels. Deze daken leveren hierdoor een bijdrage aan het ecologische netwerk van de stad.

In het Flora en Fauna Plan Van Aanpak worden de volgende ambities nader uitgewerkt:

- Verbonden groen/blauw systeem met natte zones. Toegankelijk en aantrekkelijk voor dieren.
- Variatie in ruimtes. Verschillende biotopen, veel randzones.

- Gevelgroen constructie verwelkomt klimplanten en nestkasten.
- Mix van gesloten en poreuze oppervlakten en wilde zones met diversiteit in gebruik en beheer.
- Vegetatiemix op groene daken. Planten die als host dienen en voedsel verschaffen voor insecten.
- Flora- en kruidenmengsels voor bestuiving, fourageer- en nestelmogelijkheden.
- Geïntegreerde insectenhotels en nestkasten.
- Omlaag gerichte en vleermuisvriendelijke verlichting om lichtvervuiling minimaliseren.

E: Energietransitie – een energieneutrale ontwikkeling

Een comfortabele woning: een woning moet een fijne plaats zijn om te wonen en te verblijven. Dit geldt voor alle bewoners. Het plan kent daarmee geen verschil in de wijze van aanpak voor de sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen of de koopwoningen. In de woningen wordt goed geventileerd, is een goede balans aanwezig tussen verwarmen in de winter en koelen in de zomer en door toevoegen van extra daglicht is het prettig verblijven. Dit wordt SMART gemaakt door ieder gebouw te toetsen aan het Active House principe. Active House toetst een gebouw op negen aspecten: daglicht, thermisch klimaat, binnenlucht kwaliteit, energievraag, energievoorzieningen, jaarlijkse energieprestatie, milieubelasting, drinkwaterverbruik en duurzaam materiaalgebruik. Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt hoe de onderdelen comfort, energie en milieu scoren. Aangezien dit een redelijk nieuwe manier van werken is wordt ook de GPR berekening toegepast. Het totaal aan gebouwen moet voldoen aan een gemiddelde van GPR = 8. Tevens voldoen de gebouwen minimaal aan de BENG of de op dat moment geldende regelgeving. Daarnaast is er een inspanningsverplichting om te werken naar energie neutraal.

De warmtevoorziening van de woningen zal gasloos zijn en collectief met behulp van een warmtenet. De mate van collectiviteit is ter nadere studie. Het warmtenet kan variëren van blokniveau tot gebiedsniveau. Daarnaast wordt er nagedacht over een koppeling met de naastgelegen gebouwen van de provincie en de rechtbank.

Ook naar de warmtebron voor het warmtenet wordt onderzoek gedaan. Zo wordt er o.a. onderzoek gedaan naar WKO (warmte koude opslag), aquathermie, en riothermie.

Om in de elektrabehoefte van de woningen te voorzien worden zonnepanelen. Een deel van het oppervlak van de daken wordt gereserveerd voor zonnepanelen, eventueel in combinatie met groen.

C: Circulariteit

Circulair bouwen om zuinig om te gaan met grondstoffen:

In Weezenlanden-Noord wordt aandacht gegeven aan de circulariteit door van alle betrokken partners een inspanningsverplichting te vragen. Met betrekking tot circulair bouwen liggen er in het hele ontwikkel- en bouwproces kansen: van zo weinig mogelijk afval na sloop van de bestaande bouw tot de juiste keuzes in het ontwerpproces met duurzame en recyclebare materialen. Door deze inspanning zal in de gehele ontwikkeling, sloop en bouw van Weezenlanden-Noord aandacht besteed worden aan circulariteit. Hierbij zal afstemming plaatsvinden met de gemeente en Cirkelstad Zwolle. Het is de ambitie toe te werken naar een zo laag mogelijke 'milieuprestatie gebouwen' (MPG).

Hierbij kan worden gekeken naar:

- Bouwproces (o.a. bouwafval en emissieloos bouwen)
- Bouwontwerp (levensduur en flexibiliteit)
- Materialen (o.a. biobased en recycled en materialenpaspoort)
- Openbare ruimte (o.a. minimaliseren verharding en hemelwater)
- Gebruiksfase (o.a. mobiliteit en sociaal)

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 Weezenlanden - Noord zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Weezenlanden - Noord.

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

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Stappenplan parkeren;
- Bijlage 2 lijst met cultuurhistorische waardevolle structuren**.**

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 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. 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 en overige bouwwerken, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

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 Artikel 15 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.

Het betreft in dit plan:

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

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 9 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 10 Algemene bouwregels

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels - vrijwaringszone dijk

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels;

Artikel 15 Algemene procedureregels;

Artikel 16 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

BIJLAGEN BIJ DE REGELS**:**

Ten slotte zijn als bijlagen bij de regels gevoegd:

Bijlage 1 Stappenplan parkeren;

Bijlage 2 lijst met cultuurhistorische waardevolle structuren

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.

4.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Groen

Uitgangspunten

Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming ' Verkeer - Erftoegangsweg gevoegd. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van kan worden afgeweken.

- Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen, verkeer en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming Groen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen overal gebouwtjes voor nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook 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.

Artikel 5 Water

Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere bestemmingen.

Artikel 6 Woongebied

Deze bestemming is gegeven aan het grootste gedeelte van gehele plangebied.

In deze bestemming zijn meergezinshuizen en eengezinshuizen toegestaan. Eengezinshuizen mogen slechts ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden' worden gebouwd.

De hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het aantal woningen dat mag worden gebouwd bedraagt maximaal 502 woningen.

Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

Voor de bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend inpandig mogen worden gebouwd.

Verschuiven hoofdgebouwen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied -route langzaam verkeer' kan de situering van de maatvoeringsvlakken verschuiven. Aangezien het van belang is dat de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen gelijk blijft, is dit door middel van een afwijking opgenomen. De verschuiving van de bebouwing is daarom toegestaan onder de voorwaarde dat de onderlinge afstand tussen de maatvoeringsvlakken niet wordt gewijzigd.

Gebouwen ten behoeve van een parkeergarage

In het plangebied is door middel van de functie aanduiding 'parkeergarage (pg) op twee locaties de mogelijkheid van een parkeergarage opgenomen.

De parkeergarage(s) word(t)en gedeeltelijk een openbare parkeergarage. In de regels is hiertoe in Artikel 13 Algemene gebruiksregels een gebruiksbepaling opgenomen om te verzekeren dat deze parkeerplaatsen in stand worden gehouden.

Beroep of bedrijf 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 en tevens voor een aan huis verbonden bedrijf. 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 zijn definities opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep en een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf. De definities van beroep en bedrijf aan huis zijn gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinities. 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.

Overige toegestane functies

Voor de hieronder opgenomen functies is een regeling opgenomen dat deze binnen de meergezinsshuizen mogen gerealiseerd, mits de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan maximaal 2.251 m². Net zoals bij beroep en bedrijf aan huis is dit opgenomen 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.

- *Maatschappelijke voorzieningen , seats to meet en sportschool*

Er is in het plan een regeling opgenomen voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen, seats to meet en een sportschool. Kantoren zijn niet toegestaan. Wel zijn flexibele werkplekken mogelijk.

Onder maatschappelijke voorzieningen worden medische voorzieningen, zoals een fysiotherapie of tandartspraktijk en kinderopvang verstaan. Er is een beperking opgenomen tot een oppervlakte van 800 m² voor een sportschool en 375 m² voor seats to meet. Voor maatschappelijke voorzieningen is geen maximale oppervlakte opgenomen, mits de gezamenlijke vloeroppervlakte van alle afwijkende functies niet meer bedraagt dan 2251 m².

- *Detailhandel*

Wat betreft het eventueel toevoegen van winkelvoorzieningen in het woongebied Weezenlanden-Noord is terughoudendheid op zijn plaats. Een kleine mate van flexibiliteit is ingebouwd. Daarom wordt op een beperkte schaal (65 m²) winkelontwikkeling mogelijk gemaakt. Te denken valt aan een zeer kleine gemakswinkel (al dan niet in combinatie met een afhaalpunt voor internetbestellingen)

- *Horeca*

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van horeca in de woongebouwen opgenomen tot een maximum van 250 m² vloeroppervlakte .

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

De karakteristieke oeverwallen, het koelwaterkanaal van de voormalige IJsselcentrale worden specifiek beschermd door toekenning van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie aan de gronden.

Bij het toepassen van deze regeling wordt beoordeeld of er in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering ' vallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de waterstaatsbeheerder.
Naast deze dubbelbestemming blijft de keur van het waterschap Drents Overijssels Delta onverkort van kracht. Op grond van de keur is voor een aantal werken en werkzaamheden een watervergunning van het waterschap nodig.
Ter voorkoming van dubbele regelgeving en bevoegdheidsconflicten en ter voorkoming van een onnodig star en bij een wijziging van de keur snel verouderend bestemmingsplan zijn de voorschriften van de keur niet in het bestemmingsplan opgenomen.
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van een andere (dubbel)bestemming dienen niet alleen de belangen van deze bestemmingen te worden afgewogen, maar ook de waterstaatsbelangen. Voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivier- en kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur is geen omgevingsvergunning nodig.

4.4 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken

10.1 Beperking overstromingen

Door klimaatverandering neemt de kans op overstromingen en wateroverlast door stortbuien toe. Om te zorgen dat water niet (of niet direct) in gebouwen kan stromen, moet de begane grond vloer van die gebouwen voldoende hoog worden gelegd. In regels is opgenomen dat het minimale niveau van de begane grond vloer 0.20 meter boven het peil moet komen te liggen. Daarnaast dienen de technische installaties van de hoofdgebouwen minimaal 0,20 meter boven het peil te worden gerealiseerd.

10.2 Waterberging

In dit artikel is een regel opgenomen dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat het waterbergend vermogen van de gebouwen en bouwwerken een bui van één uur met een totale neerslag van 60 millimeter kan worden geborgd. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor het vasthouden van hemelwater en benutten ervan en het vertraagd afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien naar de openbare ruimte.

Aangezien het gebied in fasen wordt gerealiseerd, is het niet altijd mogelijk om bij de aanvraag om een omgevingsvergunning te voldoen aan de opgenomen voorwaarden. In dat geval kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat uiterlijk binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en hoe dit in de tijdelijk situatie dient te worden opgelost.

Artikel 11 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 12 Algemene aanduidingsregels - vrijwaringszone dijk

Voor de gronden die op ten hoogste 100 meter afstand liggen van de teen van de primaire waterkering geldt -net als voor de primaire waterkering zelf- een aanvullende beschermende regeling. Zowel voor het bouwen als voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij de beheerder van de waterkering om advies wordt gevraagd.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

in dit artikel zijn de algemene gebruiksregels voor gebouwen, bouwwerken en gronden opgenomen binnen

de bestemming Groen en de bestemming Woongebied. Deze hebben betrekking op watercompensatie en waterafdracht. Daarnaast is een gebruiksbepaling opgenomen voor de aanleg en instandhouding van minimaal 60 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen 'Groen', alsmede 'Woongebied' onder in deze regel omschreven voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de in het plan aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden aangegeven.

Artikel 15 Algemene procedureregels

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

Artikel 16 Overige regels

16.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Vergunningplicht verharding

De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Dit soort situaties dient zo veel mogelijk worden voorkomen. Daarom is in de regels een vergunningplicht opgenomen voor het aanbrengen van meer dan 100 m² aan verharding van het onbebouwde terrein. Voor verhardingen met een oppervlakte van minder dan 100 m² is onder voorwaarden geen vergunningplicht.

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als wordt voldaan aan een aantal watercompenserende maatregelen.

16.2 Parkeren

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 berekend op basis van het Stappenplan parkeren, die als bijlage bij de regels is opgenomen. De verdere uitleg van de berekening van de parkeeropgave is opgenomen in 3.5.2 van de toelichting.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 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 18 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

Bijlage 1 Stappenplan parkeren;

Bijlage 2 lijst met cultuurhistorische waardevolle structuren.

4.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 23.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna 'een aangewezen bouwplan'), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Aangewezen bouwplan/kostenverhaal

In het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan op de bij Openbaar Belang en de gemeente in eigendom zijnde percelen omsloten wordt door Luttenbergstraat, Schuurmanstraat, Wiecherlinckstraat en de Buserstraat.

Voor het exploitatiegebied, dat dezelfde grenzen kent als het bestemmingsplan, is een anterieure overeenkomst gesloten. Middels deze anterieure overeenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Tevens zijn er, voor zover noodzakelijk, afspraken gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

De overeenkomst is overeenkomstig artikel 6.24 Wro en artikel 6.2.12 Bro gepubliceerd en ter inzage gelegd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de gemeenteraad, op grond van de anterieure overeenkomst, geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

Financiën

Dekking gemeentelijke kosten

De noodzakelijke verbeteringen in de openbare ruimte, direct grenzend aan het en door de ontwikkelaar(s) te realiseren woongebied, worden door de gemeente gerealiseerd. Hiervoor wordt een deel van de exploitatiebijdrage gebruikt; het overige deel is verzekerd in het raadsbesluit d.d. 25 mei 2020 waarin de raad structurele middelen reserveert voor de dekking van de kosten van de aanpassingen, waardoor ook dekking van deze kosten is geborgd.

Ten aanzien van de gemeentelijke kosten kan gesteld worden dat deze via kostenverhaalsafspraken met de ontwikkelaar(s) in een anterieure overeenkomst en met gemeentelijke gereserveerde middelen gedekt worden.

Risico's en kosten (opstal)ontwikkeling

Om de financiële uitvoerbaarheid van de opstalontwikkeling te kunnen toetsen, heeft ontwikkelaar een begroting opgesteld.

Ontwikkelaar is voldoende solvabel en vermogend om het bouwplan te kunnen uitvoeren, staat niet onder surseance van betaling en bevindt zich niet in staat van faillissement.

De risico's en kosten ten aanzien en ten gevolge van de realisatie van de bestemming, de opstalontwikkeling, de inrichting van de buitenruimte, de aansluiting van het plangebied op het exploitatiegebied en gemeentelijke plankosten (met uitzondering van de aanpassingen in het openbaar gebied) in het exploitatiegebied, worden volledig gedragen door de ontwikkelaar.

Resumerend beschikt ontwikkelaar over voldoende financiële middelen om de gebiedsontwikkeling te bekostigen en is het haalbaar om het volledige plan binnen de bestemmingsplanperiode te kunnen realiseren.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

In de bijlage bij de toelichting (Participatiejournaal Weezenlanden noord) is het participatieproces beschreven. In dit Participatiejournaal staat het contact beschreven van Ontwikkelingscombinatie Nijhuis en Explorius (OCNE) met bewoners, buren en andere belanghebbenden, over de plannen voor Weezenlanden Noord (WLN). Dit journaal betreft de periode vanaf de start van de planvorming (september / oktober 2019) tot en met 30 november 2021. Voor het vervolgproces is, in overleg met de gemeente, een communicatieplan gemaakt. Het is een langdurig proces waarbij veel aandacht is voor de huidige bewoners, aan- en omwonenden en het proces van verhuizing en mogelijke overlast bij de sloop en bouw.

5.2.2 Uitkomsten vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de hieronder opgenomen overlegpartners:

1. Provincie;
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;
3. Veiligheidsregio;
4. GGD;
5. Vrienden van Assendorp;
6. Milieuraad;
7. Avifauna;
8. Zwolle groenstad
9. Vrienden van de Stadskern;
10. Bewonersvereniging binnenstad;
11. Het Oversticht.

Onderstaand zijn de ontvangen reacties weergegeven en daar waar nodig voorzien van een reactie.

Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan past in hun ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen ruimtelijke belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht Er wordt geadviseerd om het plan niet eerder in procedure te brengen, als er zicht is op vergunbaarheid vanuit de Wet natuurbescherming.

Reactie gemeente

Van de reactie dat het bestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid wordt met instemming kennis genomen. Ten aanzien van de vergunbaarheid vanuit de Wet natuurbescherming wordt opgemerkt dat er op basis van AERIUS 2020 een nieuwe berekening is gemaakt van de stikstofdepositie. Uit deze berekening blijkt dat...

Waterschap Drents Overijsselse Delta

- De waterparagraaf en bijlagen zijn vooraf afgestemd en daarop zijn geen inhoudelijke opmerkingen .

Reactie gemeente

Van deze reactie wordt met instemming kennis genomen.

- Ten aanzien van de op de verbeelding opgenomen aanduiding voor een steiger is overleg geweest. Er is een mogelijkheid om deze te realiseren, maar dit is aan beperkingen verbonden, omdat het om een waterkering gaat. Daarnaast is op de waterkering een aanduiding horeca opgenomen met een bouwvlak. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan op de waterkering.

Reactie gemeente

De daadwerkelijke invulling is mede afhankelijk of de mogelijkheden en eisen die worden gesteld als het gaat om bouwen in de zone van een waterkering. Naar aanleiding van het overleg met het Waterschap is daarom besloten dat de locatie nog niet kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. Om een ingreep in de waterkering te rechtvaardigen is het van belang dat diverse locaties en opties worden bekeken, technische mogelijkheden worden verkend en worden afgezet tegen kosten en impact op de waterkering. Wanneer uit vooroverleg en afstemming met het Waterschap blijkt dat er inderdaad een mogelijkheid bestaat om aan het Koelwaterkanaal een horecapaviljoen met een terras en een aanlegsteiger te realiseren, zal dit op dat moment met een Omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd.

Veiligheidsregio IJsselland

Er wordt geadviseerd om:

- alle nieuw te bouwen woningen te voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie;
- te zorgen voor voldoende bereikbaarheid van en in het plangebied voor de hulpdiensten;
- de toekomstige bewoners en gebruikers voor te lichten over de risico’s die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen;
- bij de verdere uitwerking tijdig af te stemmen met de veiligheidsregio over de risico’s en maatregelen van het stallen en eventueel opladen van elektrische voertuigen in de (ondergrondse) parkeergarages.

Reactie gemeente

Het advies wordt meegenomen bij de verdere uitwerking en de gemeente zal tijdig afstemming zoeken met de veiligheidregio

GGD

De GGD IJsselland adviseert om:

- gezondheid /gezonde leefomgeving op te nemen als rode draad in het bestemmingsplan;

Reactie gemeente

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in Zwolle beschikt de gemeente Zwolle als sinds lange tijd over een gebiedsgerichte benadering voor diverse (klassieke) milieuthema's, zoals geluid, bodem en externe veiligheid. Leefomgevingskwaliteit staat hierbij centraal. Bij de voorbereidingen in Zwolle op de nieuwe omgevingswet en de nu voorliggende ontwerp omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen' is gezondheid als belangrijk thema toegevoegd. In het huidige structuurplan 2020 is hiervoor nauwelijks aandacht.

Zoals in deze (ontwerp) omgevingsvisie wordt gesteld, is gezondheid steeds meer een integraal en belangrijk maatschappelijk thema. Het gezondheidsbeleid en milieubeleid zijn van oudsher gericht op het beheersen van gezondheidsrisico's en het beschermen van (kwetsbare) groepen mensen, dieren en natuurgebieden. Tegenwoordig draait het naast bescherming ook om het versterken van de aspecten van de leefomgeving die de gezondheid en milieukwaliteit bevorderen. Over de wijze hoe we bij het opstellen van gebiedsvisies en bestemmingsplannen deze verdergaande integratie kunnen verwerken, zijn we nog lerende. Wij staan open voor suggesties en nodigen u uit hierover met ons in gesprek te gaan.

- woningen en voorzieningen waar kinderen, ouderen of mensen met een zwakke gezondheid langdurig verblijven (bijv. kinderopvang, scholen, verzorgingshuizen) op minimaal 50 meter van een binnenstedelijke weg te plaatsen;

Reactie gemeente

*W*ij begrijpen de achterliggende gedachte en indien het plangebied direct aan de IJsselallee of Ceintuurbaan gelegen was, snappen wij uw zorg vanuit het perspectief van de hoge geluidbelasting en lokale luchtkwaliteitseffecten (en mogelijk ook zelfredzaamheid bij externe veiligheidsrisico's). De verkeersintensiteit en het gebruik van de Schuurmanstraat en Luttenbergstraat en het omliggende gebied

zijn van dien aard, dat wij dit advies om 50 meter afstand aan te houden niet overnemen. Ook in het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de invloed van de omliggende wegen (afschermende werking, rustig binnengebied).

- extra aandacht te besteden aan de geluidsbelasting en, in samenhang daarmee, voor systemen die de woningen koelen;

Reactie gemeente

Het is nog niet definitief bekend welk energiesysteem wordt gekozen De gemeente houdt zeker een vinger aan de pols en stuurt op inzet van een energievoorziening waarbij geluidhinder (zoals geluid van lucht-warmtepompen) niet/nauwelijks aan de orde is.

- eventueel gebruik te maken van het programma van de Provincie Overijssel “ plant één boom per inwoner ";

Reactie gemeente

Zoals ook in de reactie is opgenomen is, zijn groen en gebouwen het plan verweven waarbij het groen een zichtbaar onderdeel van de bebouwing wordt. Op verschillende niveaus is het plan in het groen geïntegreerd en is groen in het plan geïntegreerd. Park de Weezenlanden, waar verkoeling door schaduw van bomen gevonden kan worden, ligt binnen 300 m afstand. Alle bomen in het plangebied handhaven is technisch niet mogelijk. Monumentale bomen en waardevolle bomen als een deel van de overige bomen worden gehandhaafd. Voor de bomen die niet kunnen worden gehandhaafd geldt een (kap)omgevingsvergunning. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom binnen het plangebied. Het gebruik maken van het programma van de Provincie Overijssel “ plant één boom per inwoner " is een mooi idee om voor alle nieuwe inwoners die Zwolle de komende jaren krijgt een boom te planten waardoor een nieuw bos kan ontstaan. alleen Vanuit het project Weezenlanden Noord is dit qua kosten niet realistisch.

- te zorgen voor voldoende, prettige en gebruiksvriendelijke ventilatie in de woningen;

Reactie gemeente

De gemeente volgt hierbij de landelijke regelgeving (Bouwbesluit)

- bij de toepassing van domotica te zorgen voor voldoende instructie aan de bewoners;

Reactie gemeente

Bij oplevering van de woningen aan de bewoners ontvangen de bewoners instructie voor het gebruik van hun woning, waaronder instructie voor gebruik van domotica-onderdelen.

- installatiegeluid van voorzieningen in de woningen te beperken tot maximaal 30 dB en bij voorkeur tot 25 dB;

Reactie gemeente

De gemeente volgt hierbij de landelijke regelgeving (Bouwbesluit, max 30 dB).

- hittestress zoveel mogelijk te voorkomen door het toepassen van zonwering en koelingsmogelijkheden. Wees daarnaast ook zuinig op de grote bomen die nu al op het terrein aanwezig zijn;

Reactie gemeente

Voor hittestressreductie op hete dagen is op gebouwniveau aandacht voor groene daken en groene wanden, koeling, zonwering en ventilatiemogelijkheden. Grote bomen dragen ook bij aan verkoeling op hete dagen. In de buitenruimte is ook de schaduwwerking van gebouwen van belang. Park de Weezenlanden, waar verkoeling door schaduw van bomen gevonden kan worden, ligt binnen 300 m afstand.

- te kijken naar mogelijkheden voor de bewoners om elkaar te ontmoeten;

Reactie gemeente

In het stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan voor Weezenlanden Noord is juist veel aandacht voor sociale interactie. Het groene openbare gebied wordt zo ingericht dat het de bewoners de gelegenheid geeft elkaar te ontmoeten. Het gebied wordt voorzien van ontmoetingsplekken, spel en speelruimtes, beweeginstrumenten, hardloop- en wandelroutes. De entrees van de woongebouwen zijn extra groot en zijn gekoppeld via een encroachmentzones aan het openbare gebied, zodat ze de gelegenheid aan bewoners bieden om elkaar te ontmoeten. Aan het groene binnengebied liggen zogenaamde Delftse stoepen, waardoor bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

- bij de uitwerking van het plan te zorgen voor voldoende mogelijkheden voor sociale contacten voor minder zelfredzamen (bijvoorbeeld mensen met een smalle beurs).

Reactie gemeente

Het programma van Weezenlanden Noord voorziet in een zogenaamde inclusieve wijk. Een wijk waarin alle bevolkingsgroepen een plekje vinden, waaronder mensen die minder zelfredzaam zijn. Van de ruim 500 woningen zijn 230 woningen bestemd voor de sociale huur. De verschillende bevolkingsgroepen worden niet geschieden in de wijk maar juist gemixt (Magic Mix).

Vrienden van de stadskern

Het plan geen aanleiding geeft tot een reactie. Zij hebben al onze instemming betuigd met het plan en dat ook naar buiten gebracht in de nieuwsbrief van dit jaar. Die nieuwsbrief staat op hun website

Reactie gemeente

Deze reactie wordt kennisgeving aangenomen.

Binnenstad bewoners

Aangezien het plan buiten hun verzorgingsgebied is gelegen, hebben zij eerder geen op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt kennisgeving aangenomen.

Vrienden van Assendorp

Zij hebben geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan Weezenlanden Noord

Reactie gemeente

Deze reactie wordt kennisgeving aangenomen.