Bijlage 6. Memo over geluid en buitendijks bouwen

Vanuit de raad zijn bij de behandeling van het stoppen met de ontwikkeling een aantal vragen gesteld. Deze worden in deze bijlage kort beantwoord.

1. Is de gebiedsvisie uit 2018 nog bruikbaar?

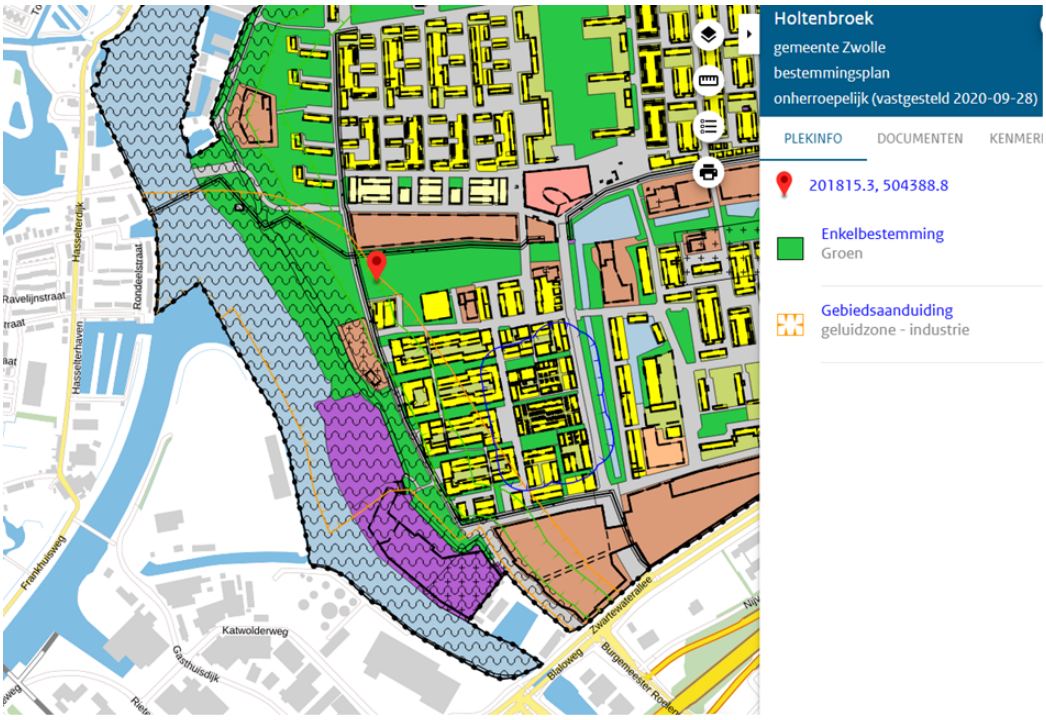
De gebiedsvisie (vastgesteld in december 2018) is een integrale ruimtelijke visie op de Zwartewaterzone. Het omschrijft de ambitie, visie en geeft kaders en spelregels mee voor verdere uitwerking van de deellocaties en schetst een toekomstperspectief voor de deellocaties. Twee deellocaties zijn verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwikkelplan (november 2021), welke niet haalbaar bleek. Bij de vaststelling van de gebiedsvisie voor het Roelenkwartier is dat deel van de visie herzien.

De ambitie van de gebiedsvisie staat nog steeds; Het Zwarte Water positioneert Zwolle in het landschap en legt de verbinding tussen de binnenstad en het groen- en natuurgebieden langs het Zwarte Water en de Vecht. Het Zwarte Water geeft structuur aan de stad, biedt ruimte aan recreatief gebruik, voorzieningen, woningen en bedrijvigheid. Door de gebiedsontwikkeling van de Zwartewaterzone ontstaat de kans om de stad verder te positioneren aan het water. Het water wordt beter beleefbaar door een nieuwe programmering en een aantrekkelijke openbare ruimte. De ambitie van de gebiedsontwikkeling is zoveel mogelijk meerwaarde te creëren in het gebied en de kansen en opgaven van de aanliggende deelgebieden mee te koppelen. Hiermee is het mogelijk om een enorme kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen voor de stad en de wijken, zowel ruimtelijk als ook sociaaleconomisch.

Het visie deel, de kaders en uitgangspunten en het toekomstperspectief kennen hele waardevolle elementen. Maar in de uitgangspunten, denkrichtingen en toekomstperspectief en zitten ook elementen die met het afschalen van het programma zijn achterhaald. Ook de beschreven samenhang tussen de ontwikkelingen en de dijkversterking is achterhaald, omdat de dijkversterking inmiddels grotendeels heeft plaatsgevonden.
Voorgesteld wordt om bij het opstellen van de startnotitie voor de verschillende locatieontwikkelingen te bezien welke onderdelen uit de visie overgenomen moeten worden en deze bij de startnotitie te laten herbevestigen.

2. Welke mogelijkheden zijn er voor het gebruik of wijziging van de geluidzone Voorst om mogelijkheden woningbouw te verruimen?

In 2013 heeft de gemeenteraad besloten dat er aan de zijde van Holtenbroek geen nieuwe woningen meer toe te staan om de geluidruimte van de bedrijven te waarborgen. Dit beleid is tot op heden gehandhaafd en vormde ook het uitgangspunt bij de gebiedsvisie 2018 en het stedenbouwkundig ontwikkelplan 2021.



Een geluidzone rondom een geluidgezoneerd bedrijventerrein heeft als functie de bedrijven voldoende geluidsruimte te geven en anderzijds woningen voldoende te beschermen tegen geluid van de aanwezig bedrijven. Voor het bedrijventerrein Voorst is een geluidzonering vastgesteld die voor een deel over de wijk Holtenbroek valt en met name over het gebied ‘Leenman/Boverhoff/Botermanhaven. Op basis van een raadsvraag is verkend of deze geluidzonering kan worden aangepast zodat woningbouw ook mogelijk is op deze betreffende locatie. Bij dit onderzoek is het uitgangspunt is een goede balans moet zijn tussen de gewenste economische ontwikkeling van de stad en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

Juridisch is binnen de omgevingswet een mogelijkheid om nieuwe woningen toe te staan als voldaan wordt aan de eis van een goed leefklimaat en dat de belangen van de bedrijven gewaarborgd zijn. De geluidbelasting is binnen de geluidzone zodanig hoog dat er geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij heeft dit ook negatieve gevolgen voor de bedrijven van Voorst omdat dit een beperking geeft voor toekomstige ontwikkelingen.

Een tweede optie is de geluidzone te verkleinen waardoor het Leenman/Boverhoff terrein buiten de geluidzone van Voorst zal vallen.
Het verleggen van de geluidzone zal alleen mogelijk zijn wanneer de bedrijven technische geluidmaatregelen treffen om de geluidbelasting substantieel te verlagen. Dit vraagt zeer hoge investeringen waardoor dit niet als een haalbare optie wordt gezien.

Van groot belang is daarbij ook dat de bedrijven op Voorst ook belangrijk zijn voor de stad. De gemeente zet juist in op het beter profileren van bedrijventerreinen en de nabijheid van werken in de stad. De locatie Leenman/Boverhoff/Botermanhaven zijn

van belang om werkfuncties aan de wijk te bieden zoals ook in het toekomstperspectief wordt aangegeven.

Op basis van de verkenning blijft het uitgangspunt, overeenkomstig de visie en het stedenbouwkundig ontwikkelplan Zwartewaterzone, dat de bedrijfsfunctie op de locatie Leenman/Boverhoff/Botermanhaven gehandhaafd blijft. De geluidsbelasting blijft zodanig hoog waardoor er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het verkleinen van de geluidscontour leidt tot hoge kosten voor de bedrijven op Voorst. Bedrijvigheid op deze locatie is belangrijk voor de wijk en kan ook verder worden uitgebouwd

3. Wat zijn de kansen en mogelijkheden voor buitendijks bouwen? Hoe kijkt het Rijk hiernaar?

Na bestudering van de aanpassing van de Beleidslijn Grote Rivieren en een gesprek met Rijkswaterstaat is de conclusie dat een buitendijkse ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk blijft in de Zwartewaterzone. Van belang is om kansen en mogelijkheden te benutten als klimaat adaptieve delta.

Ondanks de aanpassing van de Beleidslijn Grote Rivieren (BGR) (ingangsdatum 1 januari 2025), veranderen de uitzonderingen vanuit de BGR voor de Zwartewaterzone niet. De Zwartewaterzone is het enige gebied binnen de Zwolse gemeentegrenzen waar onder voorwaarden buitendijks ontwikkeld mag worden. Om ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te houden, moeten we zorgen dat de geldende uitzonderingen behouden blijven. Dit is belangrijk voor het geval de buitendijkse ontwikkeling niet doorgaat, of wanneer in de toekomst het buitendijkse gebied anders gebruik wordt.

Zwolle is een Novex gebied waar gewerkt wordt aan de klimaat adaptieve delta. Nieuwe ontwikkelingen moeten de bestaande situatie verbeteren. In het Functioneel programma van eisen (2021) is hier rekening mee gehouden met bijvoorbeeld de eis: *Het functioneren van het watersysteem mag nu en in de toekomst niet worden belemmerd. Het bergend en doorstromend vermogen van het watersysteem verbetert per saldo, zodat klimaatverandering probleemloos kan worden opgevangen.* Dit betekent dat ondanks de ontwikkelingen in de Zwartewaterzone gefaseerd plaatsvinden, het als een geheel beschouwd moet worden om te voldoen aan de klimaat- en wateropgaven.

Verder speelt het vraagstuk hoe het waterpeil in het IJsselmeer na 2050 beheerd gaat worden. De toekomst is onzeker, maar er wordt rekening gehouden met een stijgend IJsselmeerpeil en een toenemende afvoer van de Vecht en de Weteringen. Hierdoor zal de kans op overstromingen van het buitendijkse plangebied in de toekomst toenemen. In bijlage 1 wordt hier verder op ingegaan. In een volgende fase is het van belang om het Waterschap goed te betrekken met betrekking tot de waterveiligheid (keringen).

Bij het ontwikkelen van de locaties Dijkzicht en jachthaven de Hanze is afstemming met het Waterschap van groot belang. De dijk is een belangrijke waterkering die onlangs is aangepast aan de nieuwe normen. Voor de ontwikkeling van de locaties en met name de ontsluiting is onderzoek samen met het waterschap van belang.