Notitie

Contactpersoon	Marten Hoekstra
Datum	25 maart 2024
Kenmerk	N002-1296300ZMH-V01-sss-NL

Archeologie Nijverheidstraat 1, Zwolle

1 Beschrijving project

Woningstichting SWZ is bezig met de ontwikkeling van vijf tijdelijke woningen, aan de Nijverheidstraat in Zwolle. Het perceel waar de ontwikkeling is beoogd, ligt ten noorden van het centrum van Zwolle en is gelegen in een strook tussen de A28 en de Zwartewaterallee. De ontwikkeling vindt plaats naast De Herberg (dak- en thuislozenopvang) en de Nieuw-Apostolische Kerk. De gemeente heeft in 2020 ingestemd met het verkennen van deze locatie voor paradijsvogelwoningen. Het beoogde plan van SWZ gaat uit van tijdelijke woningen voor maximaal 15 jaar. Hiervoor zal de benodigde procedure onder de Crisis- en herstelwet worden doorlopen. Voor deze ontwikkeling wordt daarnaast gebruik gemaakt van de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Deze voorwaarden houden in dat SWZ versneld de benodigde procedures kan doorlopen ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen.

Zie figuur 1 voor het ontwerp van de nieuw geplande situatie. De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning benodigd.

Kenmerk N002-1296300ZMH-V01-sss-NL

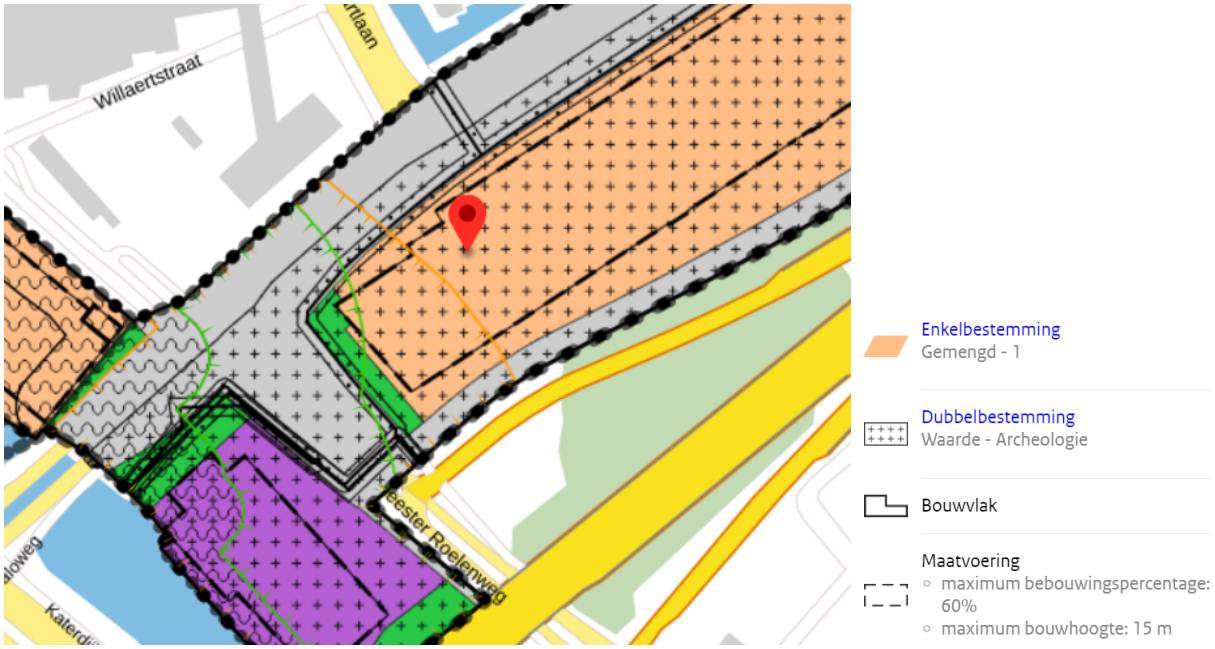


Figuur 1.1 Ontwerp van de nieuwe situatie (Bron: Qomplex)

2 Archeologische regime

Het plangebied is mede bestemd als ‘Waarde – Archeologie’ (figuur 2). De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- Het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn
- Het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt



Figuur 2.1 Uitsnede Bestemmingsplan Holtenbroek Zuid (onherroepelijk vastgesteld op 2015-06-16) (Bron: Ruimtelijkeplannen)

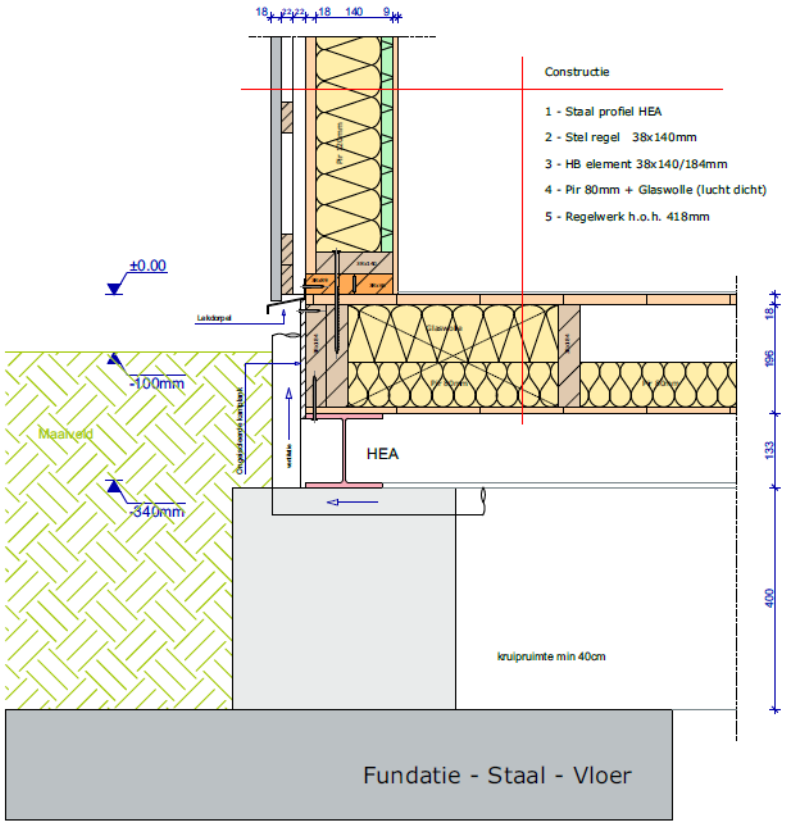
Voor deze bestemming geldt dat (artikel 16.2.1 Algemeen):
In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord.

3 Beschrijving werkzaamheden en plangebied Nijverheidstraat

3.1 Werkzaamheden

Voor het beoogde initiatief bestaan de werkzaamheden uit het plaatsen vijf tijdelijke woningen naast ‘De Herberg’, op terrein dat in de huidige situatie braakliggend is. De netto oppervlakte vijf tijdelijke woningen bedraagt in totaal circa 174 m2.

Voor de fundatie van de vijf woningen zal de constructie tot circa 0,75 m onder het maaiveld reiken. Afhankelijk van de verdere uitwerking van de fundatie, wordt op staal gefundeerd. Figuur 3.1 betreft een detailweergave van de fundatie van de flexwoningen.



Figuur 3.1 Detail fundatie flexwoningen (Bron: Qomplex)

Parkeerplekken en groen

Voor het aanleggen van parkeerplekken en groen zullen geen graafwerkzaamheden verricht worden die dieper reiken dan 0,5 m. Voor de aanleg van groen zal, afhankelijk van de nadere uitwerking van het groenontwerp, eerder grond worden opgehoogd dan afgegraven. Mogelijke infiltratiekratten ten behoeve van de waterberging is op dit moment nog niet bepaald.

3.2 Verleden plangebied

In het verleden heeft ter plaatste van het plangebied permanente bebouwing gestaan. Op de locatie aan de Nijverheidstraat zat onder meer circa een decennia onderwijsinstelling Deltion gevestigd. Figuren 3.2 en 3.3 geven een beeld van het plangebied in 2011. In de figuren is te zien dat op de beoogde locatie van de vijf woningen bebouwing heeft gestaan. In 2012 is de volledige bebouwing afgebroken en sindsdien is het plangebied braakliggend.

Gelet op deze eerdere permanente bebouwing, is het zeer aannemelijk dat er eerder grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Daarnaast is het aannemelijk dat een gebouw van dusdanige omvang op een fundering geconstrueerd is geweest die ruim onder de 0,5m beneden maaiveld reikte.



Figuur 3.2: Aangezicht plangebied vanaf Nijverheidstraat in 2011 (Bron: StreetSmart)



Figuur 3.2: Aangezicht plangebied vanaf Zwartewaterallee in 2011 (Bron: StreetSmart)

4 Conclusie

De regels behorende bij de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ uit het bestemmingsplan ‘Holtenbroek Zuid’ zijn van toepassing vanwege de diepte van de bodemingrepen; ten behoeve van fundering overschrijft de diepte van 0,5 m en de oppervlakte overschrijdt de 100m2.

Het is echter zeer aannemelijk dat grondroerende werkzaamheden en funderingen in het verleden dieper reikten dan de grenswaarde van 0,5m. Het is daarom tevens aannemelijk dat bij de werkzaamheden die de initiatiefnemer wil verrichten, de archeologische waarden niet zullen worden aangetast omdat de grond in het verleden al dermate geroerd is door graaf- en grondwerkzaamheden destijds.