

Zwartewaterkwartier Zwolle

Nota van Uitgangspunten

Zwolle

Augustus 2026


Zwartewaterkwartier

Inhoud

1 Inleiding 4
Hoofdstukindeling Nota van Uitgangspunten 6

2 Visie op plangebied 8
Huidige staat projectlocatie 10
Wettelijke- en beleidskaders 11

3 Ontwerpopgave 12
De ontwerp-opgave 14

4 Participatie 16
Participatieopzet 18
Participatieverslag richting ROP

5 Ontwikkelprincipes 20
22

6 Doelgroepen, functies en programma 26
Functies 28
Wonen 28

7 Stedenbouw en Landschap 32
Stedenbouw en Landschap 34

8 Mobiliteit 38
Verkeer en openbare ruimte 40
Afval- en grondstoffeninzameling 42

9 Fysieke leefomgeving 44
Omgevingskwaliteit 46
Cultuurhistorie 46
Archeologie 46
Gezondheid en veiligheid 47
Klimaat, energie en circulariteit 47
Water 49
Bodemkwaliteit 50
Ondergrond 52
Milieuzonering 53
Geluid 54
Luchtkwaliteit 55
Trillingen 55
Geur 56
Externe veiligheid 57
Inrichting buitenruimte 58
Milieueffectrapportage 59
Natuur 61

10 Randvoorwaarden en planaspecten 62

11 Proces 68
Processtappen 70
Financieel-economische uitvoerbaarheid 70
Planning 70
Communicatie en participatie 70

Bijlage 72
Tekening met bouwvlakken en hoogten

1

Inleiding

Inleiding

De locatie Zwartewaterkwartier heeft op dit moment een bestemming kantoordoeleinden. Van deze kantoorontwikkeling is destijds de onderstaande impressie opgesteld, waarin de vijf geplande gebouwen en de beoogde ruimtelijke structuur van het kantorenterrein zijn weergegeven.
Gemeente Zwolle heeft als doel om minstens 1.000 woningen per jaar te realiseren om te kunnen inspelen op de voorliggende woningbouwopgave. Van Wijnen Projectontwikkeling werkt hier graag aan mee. Samen met andere marktpartijen is een gebiedsvisie voor diverse projecten in de Zwartewateralleezone opgesteld om de realisatie van in totaal 1.300 woningen over de komende jaren mogelijk te maken. Circa 300 van deze woningen willen de gemeente Zwolle en van Wijnen realiseren op het voormalig kantorenterrein La Dilligence, waar nu twee van de oorspronkelijk vijf geplande kantoorpanden zijn gerealiseerd.
De gemeente heeft de ambitie om in hoog tempo nieuwe woningen in verschillende prijssegmenten te realiseren, waarbij er ook ambities zijn op het niveau van onder andere klimaatadaptiviteit, energieneutraliteit en mobiliteit. Samen met de eisen aan veiligheid, leefbaarheid, stedenbouw en architectuur staan we voor een mooie uitdaging om op deze plek woningen te realiseren.
De gemeente Zwolle en Van Wijnen Projectontwikkeling Noord zijn gezamenlijk de Pilot Parallel Plannen gestart, met als doel de planvorming voor deze locatie te versnellen. In dat kader is deze Nota van Uitgangspunten opgesteld, welke het kader vormt voor een Ruimtelijk Ontwikkelplan (hierna ROP) dat de komende maanden wordt opgesteld en welke als doel heeft om de planvorming en ontwerpgedachte te illustreren en de haalbaarheid van de ontwikkeling in beeld te brengen.
In de Nota van Uitgangspunten worden de randvoorwaarden gepresenteerd waarbinnen de ontwikkeling verder wordt uitgewerkt en gerealiseerd. De nauwe samenwerking tussen Van Wijnen en de gemeente Zwolle heeft geresulteerd in een eerste integrale principe-uitwerking van de stedenbouwkundige, landschappelijke en beeldkwalitatieve uitgangspunten. Dit document moet de basis gaan vormen voor verdere uitwerking en uiteindelijk tot de basis voor de ruimtelijke procedure.
Op veel vlakken moeten nog zaken worden uitgewerkt. Maar met deze Nota van Uitgangspunten wordt een goede stap gezet om te komen tot een versneld proces om tot een goedgekeurd ruimtelijk ontwikkelingsplan en ontwerp te komen, die de basis vormt voor de vergunningaanvraag.
De relevante onderdelen van deze visie en de locatiespecifieke betekenis voor het Zwartewaterkwartier zijn opgenomen in hoofdstuk 2.



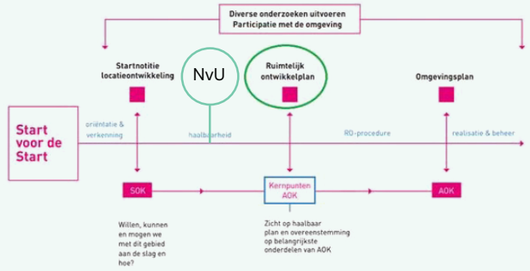
Impressie van voormalig plan uitbreiding kantoren

Routekaart Ruimtelijk Ontwikkelplan

Zwolle past bij dit soort grote ruimtelijke projecten in het fysieke domein de Routekaart toe. Als eerste is een oriëntatie- en verkenningsfase en een haalbaarheidsfase doorlopen. Het resultaat daarvan is vastgelegd in deze Nota van Uitgangspunten in het licht van het Parallel Plannen proces wat voor dit project wordt doorlopen. Op basis van deze NvU wordt het project verder uitgewerkt tot een uitvoerbaar initiatief in de vorm van een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).
Het ROP legt de uitkomsten van het doorlopen planvormingstraject voor het Zwartewaterkwartier vast. Het ruimtelijk ontwikkelplan geeft een haalbaar masterplan voor een leefbaar gebied, met ruimtelijke invulling van functies en eisen aan doelgroep, programma, openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid. Ook worden afspraken gemaakt over eventuele grondtransacties en over kostenverhaal van de publieke kosten.
De Nota van Uitgangspunten bestaat uit een herleidbare opzet

- Wat het beleidskader is
- Wet- en regelgeving (eisen)
- Provinciaal/gemeentelijk beleid (eisen)
- Wensen en ambities ten aanzien vanuit het betreffende onderwerp fysieke leefomgeving
- Wat er onderzocht is
- Wat er nog onderzocht moet worden
- Wat aandachtspunten zijn om tot ROP te komen

Naast Nota van Uitgangspunten wordt richting ROP separaat de financiële haalbaarheid in beeld gebracht. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door het College van B&W.



Routekaart Zwolle

Hoofdstukindeling Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten is opgebouwd uit elf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding en positioneert het project binnen de woningbouwopgave en het proces van Parallel Plannen. Hoofdstuk 2 geeft de visie op het plangebied, met de huidige situatie, de context en relevante beleidskaders. Hoofdstuk 3 beschrijft de ontwerpopgave. Hoofdstuk 4 gaat in op participatie. Hoofdstuk 5 beschrijft de ontwikkelprincipes. Hoofdstuk 6 behandelt doelgroepen, functies en programma. Hoofdstuk 7 werkt het stedenbouwkundig plan uit. Hoofdstuk 8 gaat in op mobiliteit. Hoofdstuk 9 beschrijft de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 10 bundelt randvoorwaarden en planaspecten voor de verdere uitwerking. Hoofdstuk 11 beschrijft het proces, de planning en communicatie richting ROP en vervolgprocedures.



Locatie Zwartewaterkwartier binnen de gebiedsvisie Zwartewaterallee

2

Visie op plangebied

Huidige staat projectlocatie

Locatie

De ontwikkellocatie ligt aan de Zwartewaterallee te Zwolle. Deze allee is een belangrijke verkeersstructuur die de wijken Holtenbroek en de Aa-landen verbindt. Van oorsprong is de allee een typische kantoor- en bedrijvenlocatie. Door verschillende ontwikkelingen de laatste jaren krijgt het programma aan de allee een meer divers beeld. Verschillende marktpartijen zijn samen met de gemeente voornemens op een aantal beeldbepalende locaties woningbouw toe te voegen. Dit op locaties waar bedrijven zijn weggetrokken en waarvan de panden leeg staan (renovatie of sloop-nieuwbouw) of, zoals voor deze locatie geldt, op locaties die op dit moment nog onbebouwd zijn. De planlocatie ligt ingeklemd tussen de A28 aan de zuidzijde en de Zwartewaterallee aan de noordzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de beeldbepalende Rembrandtflat, de oostgrens bestaat uit de Middelweg. De ontwikkellocatie zelf wordt verder opgedeeld door twee kantoorgebouwen centraal in het gebied. In de 'Gebiedsvisie Zwartewaterallee 2020' wordt onderscheid gemaakt tussen twee delen: de Stadsallee als onderdeel van Holtenbroek en de Parkallee als onderdeel van de Aa-landen. De ontwikkellocatie ligt letterlijk op de overgang tussen twee gebieden in de Stadsallee zone. In de 'Gebiedsvisie Zwartewaterallee' is een gedegen analyse opgesteld van de Zwartewaterallee, waarvan de ruimtelijke uitgangspunten van toepassing op dit gebied, zijn meegenomen in de planvorming (zie hoofdstuk 7). Daarnaast is gekeken naar de directe omgeving en haar karakteristieken, input die wordt meegenomen in het ruimtelijk ontwerp.

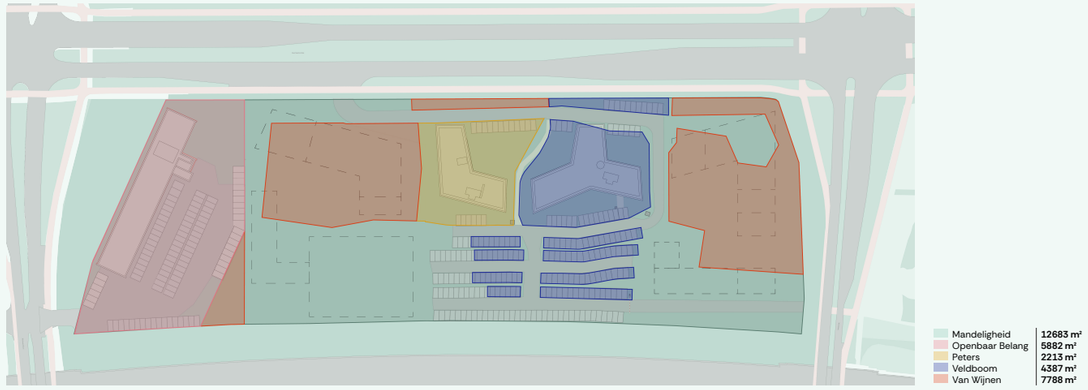
Opgave

Er is landelijk sprake van een forse woningbouwopgave, zo ook in de stad Zwolle. De opgave is om de groeiende woningbouwbehoefte in Zwolle op een duurzame en toekomstbestendige wijze binnenstedelijk op te vangen, waarbij de Zwartewaterallee wordt benut als kansrijke inbreidingslocatie die bijdraagt aan de versterking van de stad en haar wijken.
Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

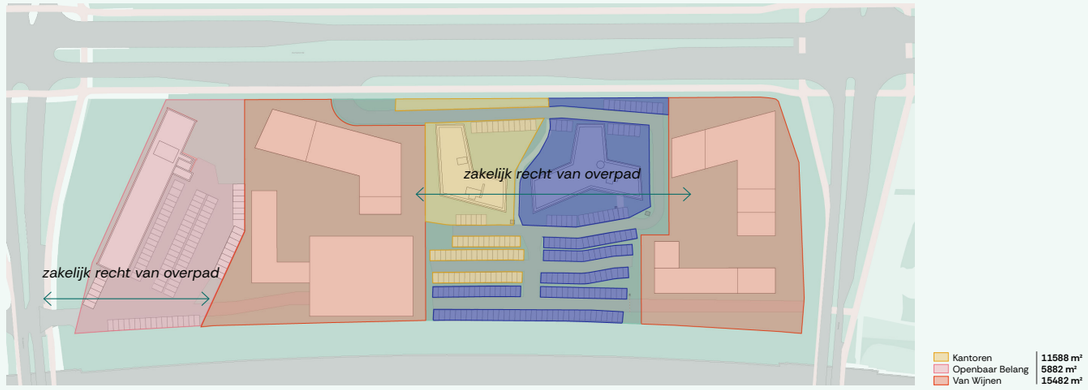
- Realisatie van een substantieel deel van de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied (in lijn met circa 60% binnenstedelijke ontwikkeling);
- Transformatie van de Zwartewaterallee tot een stedelijke as met een gemengd woon-werkprogramma en een betere ruimtelijke samenhang;
- Ontwikkeling met nadruk op duurzaamheid, waaronder circulair bouwen, klimaatadaptatie (zoals waterberging) en een groene leefomgeving;
- Creëren van meerwaarde voor zowel de stad als de omliggende wijken, onder andere door versterking van voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit.



Luchtfoto Zwartewaterkwartier, huidige situatie



Huidige kadastrale situatie



Voorstel toekomstige situatie, grenzen nog ntb.

Huidige situatie en eigendomssituatie

De locatie Zwartewaterkwartier ligt aan de Zwartewaterallee (zie 2.2). In de huidige situatie bestaat het gebied uit een bestaande flat van Openbaar Belang met sociale woningbouw, bijbehorende parkeerplaatsen in de openbare ruimte en twee bestaande, in gebruik zijnde kantoorpanden met bijbehorende parkeerplaatsen. In het hart van de locatie is sprake van veel verharding en maaiveldparkeren. De ruimtelijke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het gebied is beperkt. Initiatiefnemer Van Wijnen is eigenaar van de gronden waarop de nieuwe ontwikkeling wordt voorzien. De percelen van Openbaar Belang en de bestaande kantooreigenaren maken geen onderdeel uit van het eigendom van Van Wijnen en gaan daar ook geen onderdeel van uitmaken. De planopzet houdt daarom rekening met eigendomsgrenzen en aanwezige functies.

Hieronder een afbeelding van de huidige kadastrale situatie en een afbeelding van de beoogde kadastrale situatie (nog niet definitief), inclusief afbakening plangebied (plot A & plot B).

De percelen van Peters en Veldboom geen onderdeel uit van de locatieontwikkeling. Eigenaren van deze percelen werken wel mee aan verbinding tussen beide locaties met een wandelpad. Dit wordt juridisch geregeld door middel van een zakelijk recht/recht van overpad en blijft in eigendom van beide kantoren (niet openbaar). Hetzelfde geldt voor de binnentuinen, deze krijgen een openbaar karakter (worden niet afgesloten), maar het betreft wel privéterrein.

Wettelijke- en beleidskaders

In de door de gemeenteraad in 2020 vastgestelde gebiedsvisie Zwartewaterallee 2020 is dit verder uitgewerkt. Uitgangspunten en randvoorwaarden uit de gebiedsvisie zijn dat er veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid is. Onderstaande afbeelding komt uit de gebiedsvisie Zwartewaterallee en heeft concreet betrekking op de locatie van dit project. In de volgende hoofdstukken wordt per dicipline aangegeven op basis waarvan we voortbouwen en waar nodig/gewenst afwijken van deze gebiedsvisie.



gebiedsvisie Zwartewaterallee

3

Ontwerpopgave

De ontwerp-opgave

De opgave ligt in het transformeren van een monofunctionele kantorenzone naar een duurzaam samenhangend stedelijk woon-werkmilieu dat aansluit op de schaal en structuur van de omgeving waarin een nieuwe balans ontstaat tussen woningbouw, bereikbaarheid en verblijfskwaliteit. De complexiteit van de opgave zit in de combinatie van hoge geluidsbelasting, een versnipperde bestaande situatie en de ambitie om een samenhangend stedelijk woonmilieu te realiseren dat aansluit op de schaal en structuur van de omgeving. Vertrekpunt is een integrale gebiedsopgave, met als belangrijkste aandachtspunten:

- Aansluiting op bestaande structuren en routes, ook aan de A28 zijde
- Borgen van continuïteit langs de Zwartewaterallee.
- Voorkomen van geïsoleerde eilandontwikkeling
- Aansluiting op omliggende woonbebouwing in schaal en oriëntatie.

Hoofdopgave geluid en woonkwaliteit

- Realiseren van geluidsluwe gevels en buitenruimten.
- Inzet van bebouwing als geluidsbuffer, met niet geluidgevoelige functies (zoals een parkeervoorziening) ter bescherming van geluidgevoelige functies.
- Borgen van bruikbare buitenruimte, zodat geen restruimtes ontstaan.
- Waarborgen van een hoog wooncomfort in woningen en binnenhoven, ook ten aanzien van bezonning en wind.

Hoofdopgave stedenbouw en samenhang

- Versterken van de Zwartewaterallee als stedelijke rand en herkenbare voorkant, binnen een bredere ruimtelijke structuur.
- Creëren van duidelijke adressen en actieve plinten op logische plekken.
- Borgen van samenhang via één stedenbouwkundig/landschappelijk raamwerk voor (bestaande) bebouwing, openbare ruimte en groen.
- Vermijden van fragmentatie, zoals losse parkeerterreinen en solitaire volumes zonder ruimtelijke relatie

Hoofdopgave openbare ruimte en verblijfskwaliteit

- Creëren van kwalitatieve binnenhoven als hoogwaardige verblijfsruimte, met de juiste maat en schaal.
- Waarborgen van sociale interactie en gebruikskwaliteit.
- Voorkomen dat de openbare ruimte restruimte wordt.
- Borgen van een duidelijke relatie tussen bebouwing, routes, groene ruimtes en verblijfsplekken.
- Open ruimtes samenhangend ontworpen, met een duidelijke ruimtelijke kwaliteit en verblijfskarakter, waarbij eigendomsgrenzen zo min mogelijk waarneembaar zijn in de beleving van de gebruiker.

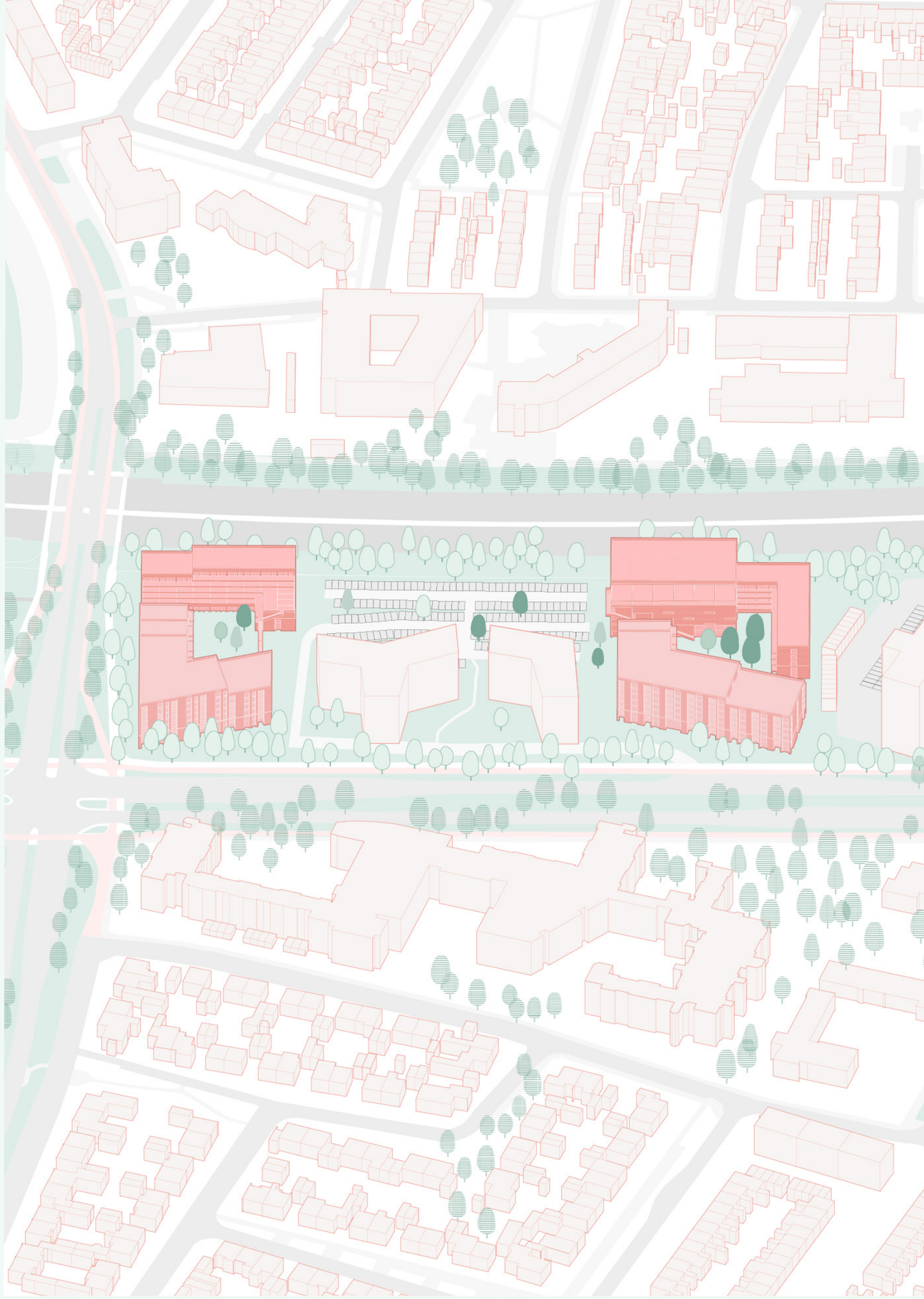
Hoofdopgave mobiliteit en bereikbaarheid

Uitgangspunten:

- Parkeren oplossen zonder dominantie in het straatbeeld.
- Borgen van een veilige en leesbare ontsluiting.
- Logische aansluiting op omliggende wegen en routes, inclusief toekomstige aanpassingen.
- bereikbaarheid borgen, niet vanaf de ring, mede in relatie tot toegang voor nooddiensten.
- Parkeeroplossingen integraal organiseren, zonder gefragmenteerde of gescheiden systemen die afbreuk doen aan gebruik en ruimtelijke kwaliteit en gebruiksvriendelijk is vanuit het perspectief van de gebruiker.
- Aanpassen van de ontsluitingen vanaf Middelweg en Monteverdilaan op de nieuwe situatie
- Doorwaadbaar gebied met logische routes voor langzaam verkeer.
- Verbinding tussen deelgebieden en omgeving.
- Fietsparkeren logisch positioneren en integreren in gebouw, plint en openbare ruimte, zodat gebruik wordt gestimuleerd.

Hoofdopgave klimaat en gezondheid

- Uitwerken van klimaat en gezondheid in samenhang met landschap en ecologie.
- Borgen dat de ruimtelijke opzet ruimte biedt voor een gezond woon- en leefmilieu.
- Meenemen van grijze milieuthema's, zoals geluid, luchtkwaliteit en geur.
- Meenemen van hitteadaptieve maatregelen in de verdere uitwerking.
- Keuzes voor bebouwing, mobiliteit ontwikkelen in samenhang met woonkwaliteit en gebruik van de openbare ruimte.



4

Participatie

Participatieopzet

Voor de ontwikkeling van het Zwartewaterkwartier heeft in een eerdere fase, ten behoeve van een voorgaand plan, participatie plaatsgevonden met omwonenden, bewoners, ondernemers en overige stakeholders. In dit NvU zijn de punten meegenomen uit eerder participatiemomenten met o.a. Rembrandtflat, Havezate, Klankbordgroep Holterbroek, Ulu Moskee in 2021/2022. In deze fase (2021 en 2022) zijn via gesprekken zorgen en kansen opgehaald. Deze vormen een belangrijk vertrekpunt voor de huidige planvorming. De gebiedsvisie Zwartewaterallee Zwolle vormt hiervoor de basis. Op hoofdlijnen zijn hierbij de volgende inhoudelijke thema's naar voren gekomen:

- Leefbaarheid en omgevingskwaliteit. Behoefte aan een groene, aantrekkelijke en sociaal veilige woonomgeving.
- Verkeer en mobiliteit. Zorgen over verkeersdrukte, ontsluiting en verkeersveiligheid.
- Woningbouwprogramma. Wens voor een passend en betaalbaar woningaanbod.
- Veiligheid en overlast. Aandacht voor bestaande knelpunten in de wijk.
- Communicatie. Behoefte aan transparantie en duidelijkheid over het proces en de mate van invloed.

Voor de NVU vindt participatie plaats met bewoners van de Rembrandtflat en Havezate. In ieder geval vindt een bewonersavond plaats voor vaststelling van de NVU. Het vertrekpunt van de participatie is in ieder geval wat al uit de eerdere participatie is opgehaald. Gedurende het ROP traject en voorafgaand aan het vaststellen van het ROP wordt eveneens geparticipeerd.
Conform het participatieplan wordt in het vervolg van het proces ingezet op het actief betrekken van stakeholders, waarbij de nadruk ligt op meedenken over de verdere planuitwerking binnen de gestelde

Participatievisie
De participatievisie voor het Zwartewaterkwartier is gericht op het actief betrekken van bewoners, omwonenden en lokale partners vanaf het begin van het proces. Door gesprekken in de wijk, laagdrempelige bijeenkomsten en een ondersteunende online omgeving wordt opgehaald wat er leeft en speelt. Centraal staat een transparant proces, waarbij duidelijk is welke onderdelen vastliggen en waar ruimte is voor inbreng. De ontwikkeling wordt opgebouwd vanuit de waarden, behoeften en ervaringen uit de buurt, met als doel samen te komen tot een herkenbare, toekomstbestendige en betekenisvolle stadsbuurt. Voor vaststelling van het ROP wordt opnieuw geparticipeerd waarin stakeholders kunnen meedenken over de inrichting van de openbare ruimte en leefkwaliteit. Per planfase wordt actief teruggekoppeld (via bijeenkomsten en projectcommunicatie) hoe input van stakeholders is verwerkt en welke keuzes zijn gemaakt. Hiervoor zal een projectpagina voor ingericht worden door de Gemeente Zwolle. Ook zal Van Wijnen een projectwebsite lanceren waar alle verslaglegging, het participatieplan, nieuwsberichten, planning en FAQ op te vinden zijn.

Kaders	Kansen	Informeren	Adviseren
Aantal woningen		X	
Architectuur		X	
	Ontsluiting woningen		X
	Inrichting openbare ruimte		X
	Waterberging		X

Participatievisie op onderdelen

Participatieverslag richting ROP

Bij het definitief ROP wordt het participatieverslag toegevoegd. Zie hoofdstuk 11 voor de participatieaanpak.

5

Ontwikkelprincipes

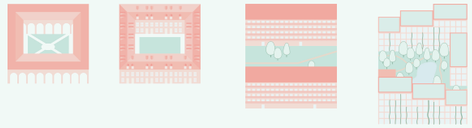
Doorlopen planvormingstraject

Het huidige ontwerp is tot stand gekomen na een reeks ruimtelijke studies en afwegingen. Voor de beschrijving van het doorlopen planvormingstraject en de onderzochte modellen wordt verwezen naar hoofdstuk 7. Voor het vervolgproces richting ROP en vergunningprocedure wordt verwezen naar hoofdstuk 11.

Ontwikkelprincipes

Het leidende principe is een samenhangend stedelijk ensemble met duidelijke randen en beschutte groene klimaathoven. De bebouwing organiseert de ruimtelijke samenhang, helpt geluid af te schermen en maakt aan de binnenzijde ruimte voor luwte, groen, ontmoeting en verblijfskwaliteit. De concrete ligging van bouwvolumes, hoven, entrees en parkeervoorziening is uitgewerkt in hoofdstuk 7.

Het plan is opgebouwd als een samenhangend stedelijk ensemble met duidelijke randen en beschutte binnenhoven, waarin bebouwing, openbare ruimte en groen gezamenlijk de woonkwaliteit organiseren en de invloed van geluid en infrastructuur sturen. De bebouwing wordt ingezet als structurerend element, dat zowel de ruimtelijke samenhang organiseert als functioneert als buffer tegen geluid van de A28 en de Zwartewaterallee. Door te werken met bouwvelden en binnenhoven ontstaat een onderscheid tussen meer stedelijke randen en luwere verblijfsruimten aan de binnenzijde, waarbij ruimte blijft voor variatie in positionering en oriëntatie van volumes. De locatie maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling langs de Zwartewaterallee. Binnen deze structuur vervult de locatie een positie als schakel tussen de bestaande bebouwing en nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De Zwartewaterallee vormt daarbij een belangrijke stedelijke rand van het plangebied, als onderdeel van een bredere ruimtelijke structuur waarin meerdere randen bijdragen aan de kwaliteit van het geheel.



De typologie van hybride klimaathoven bouwt voort op een Zwolse traditie van hofjes



Emmanuelshuizen hofje in de Fratersteeg (1639)

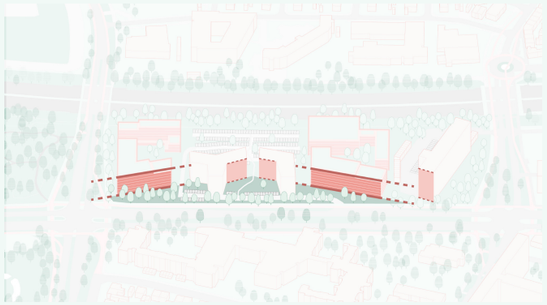


Celeplein (1623)

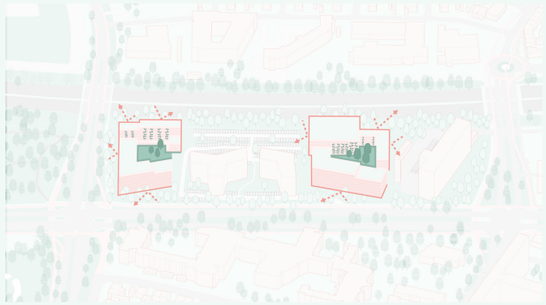


Emmanuelshuizen hofje in de Fratersteeg (2019)

Onderstaande principes zijn leidend voor de ontwikkeling en worden verder uitgewerkt in het ROP:



1. een stedelijke wand begeleid de Zwartewaterallee. Door de gebouwen een verdraaiing te gevel sluit het plan goed aan bij de bestaande kantoorgebouwen en Rembrandtflat. Zo vormt het hele gebied straks een eenheid. Tegelijkertijd ontstaat zo een groene voorzone als overgang tussen de weg en de woningen.



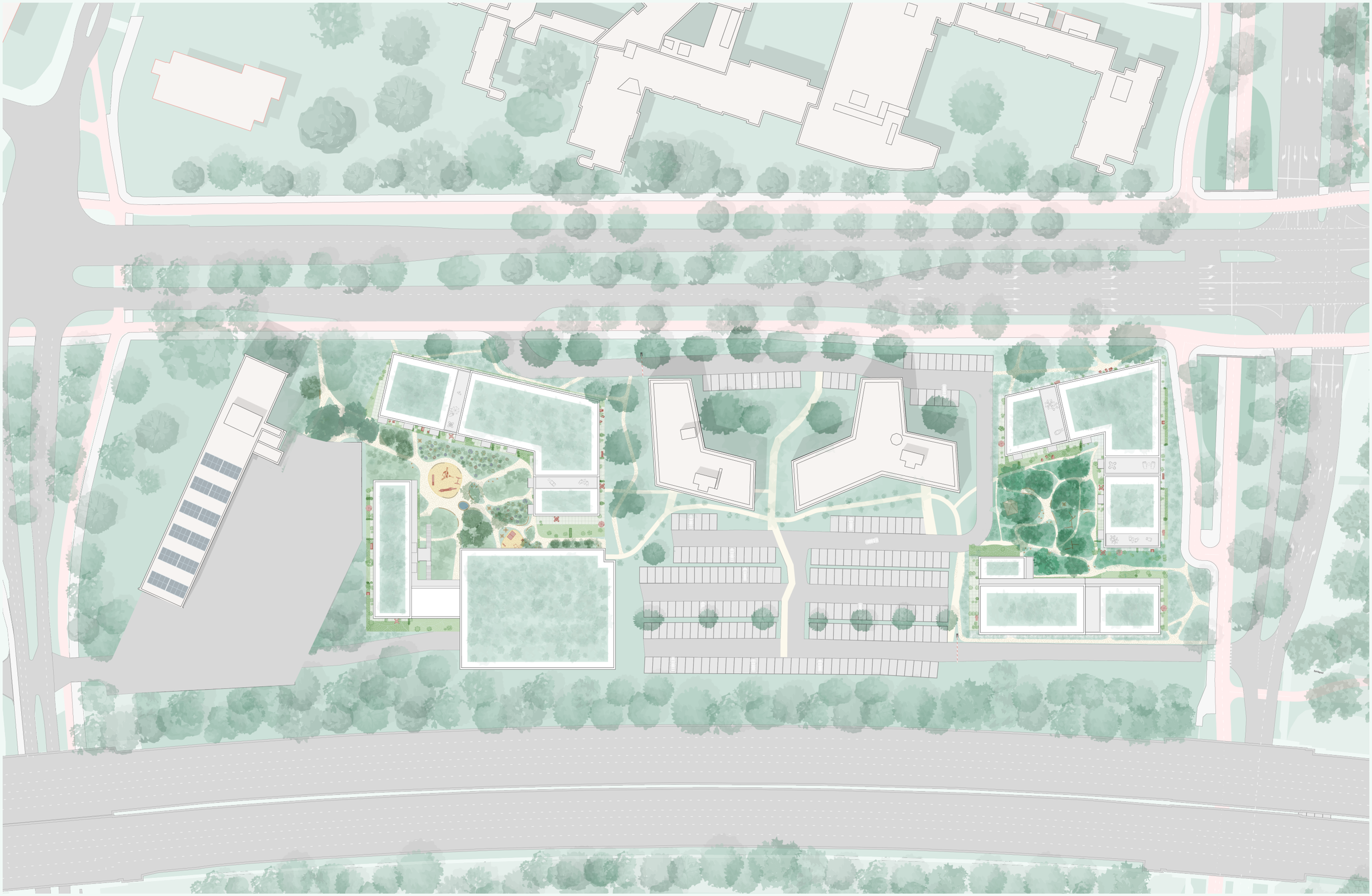
2. een stedenbouwkundige typologie van hoven houdt het geluid van de omgeving buiten en maakt ruimte voor een luwe binnenhoven. In deze binnenhoven is het rustig, veilig en groen. De hoven zijn groot genoeg om zowel ecologisch als sociaal (voor mens en dier) een plek te bieden waar ontmoeting wordt gestimuleerd. De hoven worden tevens gebruikt voor waterberging.



3. vertrappende volumes breekt de massa van de gebouwen en creeert bijzondere buitenruimtes op hoogte. De platte dakvlakken kunnen afwisselend gebruikt worden voor vergroening, zonnepanelen en/of privé danwel collectieve buitenruimtes. Zo benutten we de daken als vijfde gevel in het plan.



4. één gedeelde parkeervoorziening zorgt voor een veilige en klimaatadaptieve openbare ruimte. Deze is gelegen in het hart van het plan zodat loopafstanden zoveel mogelijk beperkt blijven. Het parkeergebouw krijgt een collectieve plint die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting. De flexibiliteit van deze parkeeroplossing laat het toe om op termijn het aantal parkeerplaatsen te verhogen of verlagen indien gewenst.



Principe stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

6

Doelgroepen, functies en programma

Functies

Wonen

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Voor de woonfunctie gelden de algemene wettelijke kaders uit de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze kaders borgen onder meer de basiskwaliteit van woningen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, toegankelijkheid en energieprestatie.
De gemeente stelt bovenop de wettelijke basiseisen geen aanvullende generieke eisen aan woningkwaliteit, zoals verplichte buitenruimten of minimale woningoppervlaktes voor nieuwbouw. Wel geldt vanuit de intentieovereenkomst voor deze ontwikkeling het uitgangspunt dat woonruimte wordt gerealiseerd met voor commerciele verhuur een minimale omvang van 50 m² gebruiksoppervlakte.
Voor de sociale huurwoningen gelden dat de minimale gebruiksoppervlakte per zelfstandige woning minimaal 45 m² GO bedraagt. Hiermee wordt afgeweken van de eerder in de IOK opgenomen ondergrens van 50 m². Aanleiding is de optimalisatie van de plattegronden naar het voorbeeld van het Ooftmenger-project (46,2 m² GO), waarbij een volwaardig één- of tweekamerappartement met eigen buitenruimte wordt gerealiseerd binnen een compacter oppervlak. Voorwaarde is dat elke woning beschikt over een eigen buitenruimte (balkon of tuin op de begane grond).
Het woningaanbod voor de sociale huur bestaat uit een mix van appartementen met één slaapkamer en appartementen met twee slaapkamers, aansluitend bij de portefeuillestrategie van Openbaar Belang.
De corporatie beschikt in het aangrenzende gebied reeds over substantieel groot bezit (Rembrandtflat, 75-105 m²) en stuurt op diversificatie met kleiner, doelgroepgericht aanbod.
Voor projecten met meer dan 20 woningen geldt daarnaast een motiveringsplicht. In de verdere planuitwerking moet worden onderbouwd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarbij gaat het niet alleen om de woningen zelf, maar ook om de kwaliteit van de woonomgeving, de buitenruimte, toegankelijkheid, gezondheid, sociale veiligheid en de mate waarin ontmoeting wordt gestimuleerd.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Een belangrijk kernprincipe uit de Zwolse Omgevingsvisie is “nieuw helpt bestaand”. Dit betekent dat nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten bijdragen aan de opgaven van de bestaande stad. Woningbouw is daarmee geen doel op zichzelf, maar een middel om wijkverbetering, doorstroming, leefbaarheid en menging te bevorderen. Voor het Zwartewaterkwartier moet daarom worden onderbouwd wat het woonprogramma oplost of toevoegt voor de omliggende wijk en voor Zwolle als geheel.
Zwolle stuurt daarnaast op de ongedeelde stad. Dat betekent dat wordt ingezet op diverse en gemengde wijken, met variatie in woningtypologieën, woonmilieus, huur en koop, prijsklassen, leefstijlen, doelgroepen, inkomens en leeftijden. Ook binnen een volledig betaalbaar programma verwacht de gemeente diversiteit in woningtypen, woonvormen en doelgroepen. Een eenzijdig of monofunctioneel woonprogramma moet worden voorkomen.
Voor woningbouwprojecten vanaf 30 woningen geldt in Zwolle in beginsel de 30-40-30-systematiek. Voor het Zwartewaterkwartier wordt hiervan afgeweken. Voor deze locatie geldt als uitgangspunt een overwegend betaalbaar woonprogramma dat aansluit bij de inkomenspositie van huidige en toekomstige Zwollenaren.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De programmering moet bijdragen aan een diverse en gemengde wijk. Dat betekent dat het programma niet alleen wordt beoordeeld op aantallen woningen, maar ook op de bijdrage aan de bestaande wijk, de doorstroming op de woningmarkt en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu.
Het Zwartewaterkwartier levert een bijdrage aan de beschikbaarheid van betaalbare appartementen voor starters, kleine huishoudens en middeninkomens. Tegelijkertijd is het van belang dat het programma ook inspeelt op de vergrijzing in Zwolle. De Woonvisie en Omgevingsvisie zetten in op levensloopbestendige woningen voor ouderen: gelijkvloers, toegankelijk, voldoende ruim, nabij voorzieningen en bij voorkeur binnen de eigen wijk en het bestaande sociale netwerk. Geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimte worden daarbij gestimuleerd.
Openbaar Belang onderzoekt de mogelijkheid van friends-appartementen: tweekamerwoningen die door twee afzonderlijke woningzoekenden worden gedeeld, waarbij huur- en energielasten worden gesplitst. Per gedeeld appartement worden twee huishoudens gehuisvest. De nadere uitwerking van de toewijzingssystematiek (Woonkeus), huurcontractvorm en huurbescherming vindt plaats in de volgende planfase.
Begane-grondwoningen worden voorzien van loze leidingen ten behoeve van een toekomstige scootmobielvoorziening, zodat bewoners deze via de WMO kunnen laten aanbrengen.
Voor de commerciële verhuurappartementen is het opnemen van levensloopbestendige woningen en/of geclusterde ouderenhuisvesting is daarom een belangrijk uitgangspunt voor de verdere uitwerking.
Door aantrekkelijke en passende woningen voor senioren te realiseren, kan doorstroming ontstaan vanuit bestaande grondgebonden eengezinswoningen. Daarmee draagt de ontwikkeling niet alleen bij aan nieuwe woningen op de locatie zelf, maar ook aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad in Zwolle.
Daarnaast stuurt de Omgevingsvisie op Zwols noaberschap. De woonomgeving moet ontmoeting stimuleren, toegankelijk zijn en bijdragen aan sociale samenhang. De programmering, de collectieve voorzieningen, de huiskamer voor de buurt, de entrees, de hoven en de buitenruimte moeten hier in samenhang invulling aan geven.

Wat is onderzocht

Voor het Zwartewaterkwartier is onderzocht dat de locatie een bijzondere positie inneemt binnen de Zwolse woningbouwopgave. Dit programma sluit aan bij de behoefte aan betaalbare appartementen voor starters, kleine huishoudens en middeninkomens.
Daarnaast is verkend dat de ambitie om doorstroming van senioren te stimuleren vraagt om een gedifferentieerdere programmatische benadering. Om senioren daadwerkelijk te verleiden hun bestaande eengezinswoning te verlaten, is het noodzakelijk om hoogwaardige, ruime en levensloopbestendige appartementen aan te bieden. Voor deze doelgroep zijn kwaliteit, ruimte, comfort, toegankelijkheid en een toekomstbestendige woonomgeving vaak doorslaggevend.
Daarom is verkend dat een aanvullend segment met hoogwaardige seniorenappartementen van meer dan 75 m² gebruiksoppervlakte nodig kan zijn. Deze appartementen kunnen bijdragen aan de doorstroming, doordat zij een aantrekkelijk alternatief bieden voor senioren die nu in een koop- of huur-eengezinswoning wonen.

Wat moet nog onderzocht worden

In de verdere uitwerking in het ROP moet de woningbouwprogrammering concreet worden gemaakt. Daarbij moet in ieder geval worden onderzocht en onderbouwd:

1. de exacte verdeling van het programma naar sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop, vrije sector en eventuele overige segmenten;
2. de relatie tussen het beoogde programma en de gemeentelijke betaalbaarheidskaders;
3. de mate waarin het programma bijdraagt aan “nieuw helpt bestaand”;
4. de bijdrage aan doorstroming binnen de wijk en Zwolle als geheel;
5. de doelgroepmix binnen het programma;
6. de woninggroottes en woningtypen;
7. de wijze waarop het programma bijdraagt aan een acceptabel woon- en leefklimaat;
8. de relatie tussen woonprogramma, huiskamer voor de buurt, collectieve voorzieningen en buitenruimte.

Aandachtspunten richting ROP

Richting ROP moet duidelijk worden welk woonprogramma bestuurlijk en programmatisch wordt vastgelegd. Daarbij zijn de belangrijkste aandachtspunten:

1. onderbouwen hoe het woonprogramma bijdraagt aan bestaande opgaven in en rond het Zwartewaterkwartier;
2. voorkomen van een eenzijdig woonprogramma, ook wanneer het programma grotendeels of volledig betaalbaar is;
3. onderbouwen waarom een eventueel vrijesectorsegment nodig is voor doorstroming en financiële haalbaarheid;
4. vastleggen van minimale woningkwaliteit, waaronder de afspraak van minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte;
5. onderbouwen van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het totale programma;
6. koppelen van het woonprogramma aan de stedenbouwkundige opzet, de hoven, de huiskamer voor de buurt en de collectieve ontmoetingsruimte;
7. duidelijk maken welke doelgroepen worden bediend en hoe dit bijdraagt aan de ongedeelde stad.

7

Stedenbouw en Landschap

Stedenbouw en Landschap

Bouwhoogte, massaopbouw en aansluiting op de omgeving

De bouwhoogtes variëren tussen vijf en zeven bouwlagen zodat elke woning een relatie krijgt met maaiveld en de openbare ruimte. De hoogste volumes worden gepositioneerd aan de zijde van de Zwartewaterallee. Daarmee wordt aangesloten bij de stedelijke schaal van deze rand en wordt de bebouwing benut als afschermend element richting de geluidbelaste zijde. Richting de binnenzijde en de meer gevoelige overgangen trappen de volumes af. Dit zorgt voor variatie, een zorgvuldige schaalovergang en een speels ruimtelijk beeld.
De getrapte massaopbouw maakt het mogelijk om buitenruimten op hoogte te realiseren en voorkomt dat de bouwblokken als te massief worden ervaren. Door te variëren in hoogte, oriëntatie en volumeopbouw ontstaat een ensemble dat samenhangend is, maar niet monotoon. De positionering van de volumes is mede bepaald door de wens om de binnenhoven zo groot en bruikbaar mogelijk te maken. De openingen in de bouwblokken zijn zodanig gesitueerd dat de bezonning in de tuinen wordt geoptimaliseerd. Daarbij is de zuidwestelijke oriëntatie benut om de verblijfskwaliteit van de hoven te versterken.

Geluid, wooncomfort en gezondheid

Geluid, wooncomfort en gezondheid zijn sturend geweest voor de ruimtelijke opzet. In het stedenbouwkundig plan vertaalt dit zich in bebouwing aan de geluidbelaste randen en luwere groene binnenhoven. De technische geluidnormen, onderzoeken, maatregelen en aandachtspunten zijn uitgewerkt in hoofdstuk 9 onder het thema geluid.

Buitenruimte, landschap en klimaathoven

De binnenhoven zijn in het stedenbouwkundig en landschappelijk plan de belangrijkste collectieve verblijfsruimten. Zij dragen bij aan ontmoeting, groen, waterberging en klimaatadaptatie. De landschappelijke hoofdstructuur wordt in samenhang uitgewerkt met de groenblauwe verbindingen, de hoofdgroenstructuur en de randen langs de Zwartewaterallee en de A28. De klimaathoven vormen daarbij de drager van de verblijfskwaliteit: zij verbinden luwte, ecologie, water, spelen en ontmoeten tot één samenhangende buitenruimte. De waterhuishoudkundige, ecologische en beheerstechnische randvoorwaarden voor deze hoven worden verder uitgewerkt in hoofdstuk 9.

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Er moet voldaan worden aan de wettelijke eisen, zoals Omgevingswet, Bkl, Bbl, hoogbouwbeleid, bezonning, windhinder, toegankelijkheid, sociale veiligheid, welstand/omgevingskwaliteit.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

De stedenbouwkundige uitwerking moet aansluiten op de gebiedsvisie Zwartewaterallee en de gemeentelijke ambities voor omgevingskwaliteit. De ontwikkeling moet bijdragen aan de transformatie van een monofunctionele kantorenzone naar een samenhangend stedelijk woonmilieu. Daarbij zijn ruimtelijke samenhang, aansluiting op de stedelijke rand van de Zwartewaterallee, passende schaalovergangen en een hoogwaardige openbare ruimte belangrijke uitgangspunten.
De landschappelijke uitwerking maakt onderdeel uit van dezelfde integrale opgave. Landschap, stedenbouw, beeldkwaliteit, groen, water en ecologie worden daarom niet als losse onderdelen benaderd, maar als één raamwerk voor ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt de samenhang met de hoofdgroenstructuur, groenblauwe verbindingen, de klimaathoven en de randen langs de Zwartewaterallee en de A28 betrokken.
Voor de verdere uitwerking in het ROP zijn randvoorwaarden vastgelegd (zie bijlage NvU) voor:

- rooilijnen;
- bouwvelden;
- maximale en minimale hoogtes;
- positionering van entrees;
- verdeling van programma en dichtheid;
- verhouding tussen stedelijk woonmilieu, binnengebieden en openbare ruimte;
- 75m2 groen compensatie per woning is hier nvt.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De massaopbouw moet aansluiten op bestaande hoogteaccenten, waaronder de Rembrandtflat, en zorgen voor een logische overgang naar omliggende bebouwing. Willekeurige hoogteverschillen moeten worden voorkomen. Hoogteaccenten worden gekoppeld aan zichtlocaties en infrastructuur, terwijl lagere bouwvolumes aansluiten op de omliggende woonbebouwing. Hoogte en vorm worden mede bepaald door uitzicht, wind, bezonning en de verhouding tussen bebouwing en tussenruimte.
Aan de Zwartewaterallee wordt gestreefd naar een duidelijke voorzijde waar dat past binnen de totale structuur. Entrees en adressen moeten herkenbaar zijn en voorkanten moeten gericht zijn op de publieke ruimte. Actieve plinten op logische plekken moeten sociale veiligheid en levendigheid versterken. Blinde plinten worden voorkomen waar deze afbreuk doen aan verblijfskwaliteit en sociale veiligheid.
De binnenhoven vormen een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige opzet. Zij moeten worden uitgewerkt als kwalitatieve verblijfsruimten met luwte, groen en sociale interactie. De verhouding tussen publiek, collectief en privé moet zorgvuldig ontworpen zijn.
Landschappelijk wordt ingezet op een herkenbare groenstructuur waarin de klimaathoven functioneren als groene verblijfsruimten en als onderdeel van een bredere groenblauwe structuur. De uitwerking moet bijdragen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, verblijfskwaliteit en een vanzelfsprekende aansluiting op de omliggende hoofdgroenstructuur.
Voor de beeldkwaliteit gelden de volgende ambities:

- geleding in schaal en compositie;
- consistent materiaal- en kleurenpalet;
- robuust stedelijk karakter aan hoofdstructuren;
- aansluiting bij bestaande kantoren en stedelijke massa;
- consistente vormentaal langs de Zwartewaterallee;
- zachtere, lichtere en meer residentiële uitstraling aan de binnenzijde;
- onderscheid tussen buitenkant en binnenhof;
- hoogwaardige materialen en zorgvuldige detaillering;
- architectonische samenhang als ensemble of familie van gebouwen.

De landschappelijke uitwerking maakt onderdeel uit van dezelfde integrale opgave. Landschap, stedenbouw, beeldkwaliteit, groen, water en ecologie worden daarom niet als losse onderdelen benaderd, maar als één raamwerk voor ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt de samenhang met de hoofdgroenstructuur, groenblauwe verbindingen, de klimaathoven en de randen langs de Zwartewaterallee en de A28 betrokken.
Voor de verdere uitwerking in het ROP moeten randvoorwaarden worden vastgelegd voor:

- rooilijnen;
- bouwvelden;
- maximale en minimale hoogtes;
- positionering van entrees;
- verdeling van programma en dichtheid;
- verhouding tussen stedelijk woonmilieu, binnengebieden en openbare ruimte.

Wat is onderzocht

Er zijn stedenbouwkundige studies uitgevoerd naar bouwvolumes, bouwvelden, hoogteopbouw, oriëntatie, adressering, schaduwstudies, binnenhoven, plinten en beeldkwaliteit. Daarnaast is de landschappelijke inpassing van de groene hoven, de relatie met de randen van het plangebied en de samenhang tussen groen, water en verblijfskwaliteit verkend. De opzet met bouwblokken en binnenhoven is onderzocht als middel om samenhang, woonkwaliteit, luwte en landschappelijke verblijfskwaliteit te organiseren.

Wat moet nog onderzocht worden

Richting ROP moet worden aangetoond dat de stedenbouwkundige kaders werken in een concreet plan. Daarbij zijn in ieder geval nodig:

- verdere uitwerking van bouwvelden, rooilijnen en hoogtes;
- onderbouwing van hoogte en vorm via een hoogbouweffectrapportage;
- onderzoek naar wind, bezonning en microklimaat;
- onderbouwing van plinten en entrees;
- uitwerking van overgang privé-publiek;
- beeldkwaliteitsprincipes en referenties;
- toetsing van milieueffecten op het stedenbouwkundig plan;
- financiële uitvoerbaarheid;
- relatie met omgevingsplan en omgevingskwaliteitsplan.
- Een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld, parallel aan het VO traject
- landschapsplan, groenbalans en uitwerking van klimaatmaatregelen;
- relatie tussen landschap, biodiversiteit, ecologische verbindingen en waterberging;
- noodzaak en scope van een Bomen Effect Analyse (BEA) in relatie tot bouw- en werkgrenzen.
- inmeten van bestaande bomen inclusief kroonprojectie en een werkvrije zone van minimaal 1,5 meter rondom de kroon;
- toetsing van uitvoerbaarheid en beheerbaarheid van de landschappelijke inrichting, inclusief onderhoudsroutes, bereikbaarheid van hofjes, waterpartijen, bomen en beplantingsvakken.

Aandachtspunten richting ROP

Het ROP moet aantonen dat de gekozen stedenbouwkundige opzet:

- ruimtelijk samenhangend is;
- geen conflicten oplevert met milieuaspecten;
- voldoende woonkwaliteit biedt;
- een goede basis vormt voor het omgevingsplan en het omgevingskwaliteitsplan;
- bijdraagt aan de transformatie van de Zwartewaterallee;
- geen verzameling losse gebouwen oplevert;
- de binnenhoven voldoende kwaliteit, maat en gebruikswaarde geeft.
- de landschappelijke hoofdstructuur en groene verbindingen herkenbaar versterkt;
- de klimaathoven integraal verbindt met waterberging, biodiversiteit, spelen en ontmoeten;
- de relatie met de hoofdgroenstructuur, de Zwartewaterallee en de A28 zorgvuldig uitwerkt.
- de bestaande bomen en groenstructuren ook tijdens de uitvoeringsfase beschermt;
- voldoende ruimte borgt voor toekomstbestendig beheer van bomen, beplanting en waterpartijen.
- De ontwikkeling van het Zwartewaterkwartier draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit. Bij de verdere uitwerking wordt gebruik gemaakt van de natuurwaardenkaart van de gemeente Zwolle en worden één of meerdere doelsoorten benoemd die richting geven aan de inrichting van het gebied. In het ROP wordt een concreet pakket natuurinclusieve maatregelen uitgewerkt gericht op het versterken van leefgebieden, ecologische verbindingen en biodiversiteit.



Sfeerbeeld van de landschappelijke invulling van de klimaathoven

8

Mobiliteit

Mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid
Dit hoofdstuk bevat de mobiliteitsuitgangspunten voor het Zwartewaterkwartier. De mobiliteitsopgave is in hoofdstuk 3 als ontwerpopgave benoemd; hieronder worden de beleidskaders, onderzoeken, vervolgonderzoeken en aandachtspunten voor verkeer, parkeren, fiets, lopen, hulpdiensten en afvalinzameling samengebracht.

Verkeer en mobiliteit

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Voor verkeer, bereikbaarheid en openbare ruimte gelden diverse wettelijke en technische kaders. Voor de ontsluiting, verkeersveiligheid en inrichting van wegen en kruisingen zijn onder meer relevante ontwerprichtlijnen van toepassing, zoals het Handboek Wegontwerp, ASVV/Kennismodule Wegontwerp Binnen de Bebouwde Kom, CROW-Fietsberaad en de Ontwerpwijzer Fietsverkeer. Ook moeten eisen van hulpdiensten en de veiligheidsregio worden meegenomen, waaronder bereikbaarheid, opstelplaatsen en aanrijroutes.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Het mobiliteitskader uit de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie Zwartewaterallee vormt een belangrijk uitgangspunt. Hierin is vastgelegd dat autoverkeer mogelijk blijft, maar niet dominant mag zijn in de inrichting van het gebied. De Zwartewaterallee blijft een belangrijke verkeersas waarvan de doorstroming geborgd moet blijven. Tegelijkertijd wordt ingezet op compacte stedelijke ontwikkeling, betere verbindingen voor langzaam verkeer en efficiënter ruimtegebruik.
De gebiedsvisie stuurt op het principe “fiets voor, auto achter”. Fietsers en voetgangers krijgen meer ruimte en betere verbindingen, zowel binnen het gebied als richting omliggende wijken.
Gemeentelijk beleid en de gebiedsvisie stellen daarnaast een integraal kader voor de nadere uitwerking van de ontwikkeling. Deze kaders hebben betrekking op onder meer:

<u>Parkeren en mobiliteit</u>
- de parkeernormering en de bijbehorende parkeerbalans voor bewoners en bezoekers;
- de toepassing van de huidige regeling parkeernormen en de toekomstige doorontwikkeling richting mobiliteitsnormen;
- de integratie van deelmobiliteit en slimme parkeeroplossingen als onderdeel van een bredere mobiliteitsstrategie;

<u>Fietsgebruik en langzaam verkeer</u>
- eisen ten aanzien van fietsparkeren, waaronder aantallen, kwaliteit en maximale afstand tot de woning;
- het waarborgen van veilige en aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer binnen het plangebied en richting omliggende wijken;
- de aansluiting op het bestaande en toekomstige fietsnetwerk, waaronder de mogelijke realisatie van een fietstunnel bij de Middelweg en de mogelijke realisatie van een tweerichtingenfietspad Zwartewaterallee.

<u>Verkeersstructuur en verkeersveiligheid</u>
- het verbeteren van de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid voor langzaam verkeer, in het bijzonder langs en op de Monteverdilaan, Middelweg en Zwartewaterallee;
- het realiseren van heldere en veilige routing tussen deelgebieden, met goede leesbaarheid en logische verbindingen;
- de afstemming op (toekomstige) aanpassingen van omliggende kruispunten en infrastructuur;

<u>Openbare ruimte en logistiek</u>
- de inrichting van de openbare ruimte in relatie tot afvalinzameling en logistieke stromen, in afstemming met ROVA;
- het zorgvuldig inpassen van laad- en losbewegingen zonder afbreuk te doen aan verblijfskwaliteit en veiligheid;

<u>Duurzame mobiliteit en voorzieningen</u>
- het inpassen van voorzieningen voor elektrisch vervoer, zoals EV-laadpunten;
- het faciliteren van toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen passend bij de doelgroep en stedelijke context;

<u>Samenhang en gebiedsstructuur</u>
- het realiseren van robuuste, herkenbare verbindingen tussen deelgebieden als onderdeel van het stedelijk netwerk;
- het versterken van de ruimtelijke samenhang en de positie van het gebied binnen de bredere ontwikkeling langs de Zwartewaterallee.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

Voor het Zwartewaterkwartier betekent het mobiliteitskader dat autoverkeer wordt gefaciliteerd, maar ondergeschikt is aan lopen, fietsen, deelmobiliteit en slim parkeren. Mobiliteit moet bijdragen aan leefbaarheid, gezondheid en verblijfskwaliteit. In plaats van uitbreiding van infrastructuur staat het beïnvloeden van mobiliteitsgedrag en het efficiënter gebruiken van bestaande systemen centraal.
Parkeren wordt zo efficiënt en ruimtebesparend mogelijk georganiseerd. Verspreide parkeeroplossingen worden vermeden. De inzet is bundeling in een parkeervoorziening en waar mogelijk dubbelgebruik met andere functies, zoals kantoren. Parkeeroplossingen moeten adaptief en flexibel worden ontworpen, zodat kan worden ingespeeld op een toekomst waarin mogelijk minder parkeerplaatsen nodig zijn.
Voor de openbare ruimte geldt dat niet de auto centraal staat, maar de kwaliteit voor voetgangers, fietsers, groen en verblijf. Het plan moet bijdragen aan de transformatie van de Zwartewaterallee naar een stedelijke ruimte met meer nadruk op verblijfskwaliteit, groen, lopen en fietsen.

Wat is onderzocht

Er zijn mobiliteitsprincipes uit de gebiedsvisie vertaald naar het Zwartewaterkwartier. Daarbij is onderzocht hoe het gebied kan worden ontsloten via de bestaande infrastructuur, waaronder de Zwartewaterallee, Middelweg en Monteverdilaan. Ook is gekeken naar het scheiden van verkeersstromen, bijvoorbeeld tussen wonen en kantoren, om verkeersveiligheid en leefkwaliteit te verbeteren. Daarnaast zijn drie belangrijke ruimtelijke raakvlakken benoemd:
- de realisatie van een mogelijke fietstunnel bij de Middelweg;
- de reconstructie van het kruispunt Zwartewaterallee – Monteverdilaan, inclusief aansluiting op de projectlocatie en Nijverheidsstraat;

De gemeente heeft een schetsontwerp opgesteld ter verkenning van de ruimtelijke impact (en capaciteitsstudie) van het kruispunt Zwartewaterallee – Monteverdilaan, een tweerichtingenfietspad en fietstunnel Middelweg.

Wat moet nog onderzocht worden

De ontwikkelaar dient een mobiliteitsplan en nadere verkeerskundige onderbouwing op te stellen. Daarin moeten in ieder geval de volgende onderdelen worden uitgewerkt:
- verkeersgeneratie van het programma;
- parkeerbalans en onderbouwing parkeernorm;
- mogelijkheden voor een lagere parkeernorm en deelmobiliteit;
- fietsparkeerbehoefte en situering van fietsparkeren;
- bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- afvalinzameling en routing per deelgebied/ gebouw;
- verkeersveiligheid voor langzaam verkeer;
- aansluiting lv op de fietstunnel bij de Middelweg;
- aansluiting lv op Middelweg, Monteverdilaan, Zwartewaterallee en omliggende kruispunten;
- effecten op het bredere verkeersnetwerk;
- relatie met de bestaande kantoren en de Rembrandtflat.

Ook moet de ontwikkelaar verschillende inrichtingsvarianten voor het kruispunt Zwartewaterallee – Monteverdilaan onderzoeken en onderbouwen. Op basis daarvan moet een voorkeursvariant worden voorgesteld die verkeerskundig, functioneel en ruimtelijk inpasbaar is.

Aandachtspunten richting ROP

Belangrijke aandachtspunten richting ROP zijn:
- aantonen dat het plan aansluit op de gebiedsvisie en de transformatie van de Zwartewaterallee tot stadsallee;
- voorkomen dat het plan vanuit een traditionele auto- en parkeerlogica wordt ontworpen;
- waarborgen van verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers;
- Fietstunnel is openbaargebied en valt buiten de scope van dit project;
- afstemmen van ontsluitingen met omliggende projecten en toekomstige kruispuntaanpassingen;
- integrale inpassing van parkeren, laden, afvalinzameling en hulpdiensten;
- uitwerken van voorzieningen en programma in de openbare ruimte, waaronder afval, spelen, parkeren, groenoppervlak, verlichting en fietsparkeren.
- De mobiliteitsstructuur wordt integraal afgestemd op de wateropgave, groenstructuur, ecologische ambities, ondergrondse

infrastructuur en toekomstige beheer- en eigendomsverhoudingen en vormt niet per definitie het uitgangspunt voor de rest;
- Uitwerking toegangscontrole systeem (slagboominstallatie/ pollers) voor automolisten.

Afval- en grondstoffen-inzameling

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

De gemeente Zwolle heeft op grond van hoofdstuk 10 van de Wet milieubeheer de wettelijke zorgplicht voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de gemeentelijke Afvalstoffenverordening en nader uitgewerkt in gemeentelijke besluiten. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de inzameling van huishoudelijk afval; de initiatiefnemer moet in het ontwerp tijdig rekening houden met ruimte, bereikbaarheid en inpassing van de inzamelvoorzieningen.
Bedrijfsafval valt buiten deze gemeentelijke zorgplicht. Eventuele bedrijfs- of buurtfuncties binnen de ontwikkeling moeten de opslag en inzameling van bedrijfsafval op eigen terrein organiseren via erkende inzamelaars.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Voor de afval- en grondstoffeninzameling geldt als uitgangspunt dat bewoners worden gefaciliteerd in het gescheiden aanbieden van PMD, GFT, OPK en restafval. De keuze voor inzamelsystemen is gebaseerd op een balans tussen service, kwaliteit, kosten en milieuprestatie. Uniformering is uitgangspunt; maatwerk wordt alleen toegepast als dit noodzakelijk is. Per woning wordt één primaire inzamelvoorziening per afvalstroom aangeboden. De gemeente hanteert geen maximale loopafstand tot verzamelcontainers.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

Afvalvoorzieningen moeten logisch, veilig en zorgvuldig worden ingepast in de openbare en semi-openbare ruimte. De voorzieningen mogen de verblijfskwaliteit van de hoven, de loop- en fietsroutes, de verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit niet onnodig belasten. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd in compacte milieu-eilanden voor restafval, grondstoffen, glas en textiel.

Wat is onderzocht

Voor deze ontwikkeling is vooral het regime voor gestapelde woningen relevant. Daarbij geldt dat restafval via ondergrondse verzamelcontainers wordt ingezameld. Voor PMD en OPK zijn bij ten minste 50 woningen ondergrondse containers met toegangscontrole uitgangspunt. Op basis van landelijke afspraken mogen maximaal 75 adressen per ondergrondse container per complex. Bij complex van 100 adressen betekent dat twee ondergrondse containers. Bij meer dan 100 adressen is volgens Zwols afvalbeleid alleen inzameling via losse PMD zakken mogelijk. In ROP uitwerken hoe afvalinzameling PMD plaats zal vinden. GFT wordt ingezameld via bovengrondse voorzieningen, zoals een cocon of beugel met minicontainer en toegangscontrole.

Wat moet nog onderzocht worden

Richting ROP en planuitwerking moeten de volgende onderdelen nader worden uitgewerkt:
- keuze en capaciteit van het inzamelsysteem per gebouw of cluster;
- exacte locaties van ondergrondse en bovengrondse inzamelvoorzieningen;
- bereikbaarheid voor inzamelvoertuigen en kraanbereik;
- afstemming met kabels en leidingen, bomen, parkeerplaatsen, routes en obstakels;
- stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van containerlocaties;
- benodigde vergunningen, overeenkomsten en beheerafspraken.

Aandachtspunten richting ROP

Richting ROP moet worden geborgd dat afvalinzameling niet als restopgave wordt opgelost, maar integraal onderdeel is van mobiliteit, maaiveldinrichting, ondergrond, beheer en beeldkwaliteit. Ondergrondse containers worden bij voorkeur in de openbare ruimte geplaatst. Wanneer plaatsing op particulier terrein noodzakelijk is, moet dit juridisch en beheertechnisch worden vastgelegd. Standaard inzamelvoorzieningen vallen onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid; meerkosten, zoals het verleggen van kabels en leidingen, zijn voor rekening van de ontwikkelaar of het project.

9

Fysieke leefomgeving

Omgevingskwaliteit

Cultuurhistorie

Beleidskader

Op de locatie zijn geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig waar rekening mee hoeft te worden gehouden. De aanwezige gebouwen hebben geen cultuurhistorische waardering. Daarbij is niet alleen getoetst aan het omgevingsplan deel Holtenbroek maar ook aan het plan Zwolle, paraplu bouw- en cultuurhistorie en Zwolle, paraplu cultuurhistorie.

Wet- en regelgeving — eisen
De cultuurhistorische beoordeling vindt plaats binnen het kader van het tijdelijk omgevingsplan, deel Holtenbroek [2010].

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen
De gebouwen Zwartewaterallee 44-54 en Zwartewaterallee 56-66 hebben in het tijdelijk omgevingsplan, deel Holtenbroek [2010], geen cultuurhistorische waarde.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving
Op de locatie zijn geen verdwenen cultuurhistorische waarden bekend die moeten worden onderzocht of meegenomen in de nieuwe planvorming.

Wat is onderzocht
De locatie is onbebouwd. Daar is er beoordeeld of de locatie cultuurhistorische waarden heeft. De conclusie is dat er op de locatie geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn waar rekening mee hoeft te worden gehouden. De aanwezige gebouwen hebben geen cultuurhistorische waardering.
Daarbij is getoetst aan het omgevingsplan deel Holtenbroek en het plan Zwolle, paraplu bouw- en cultuurhistorie en Zwolle, paraplu cultuurhistorie, aanvulling.

Wat moet nog onderzocht worden
Er ligt geen onderzoekslast bij de initiatiefnemer rondom cultuurhistorie voor deze locatie.

Aandachtspunten richting ROP
In ROP moet opgenomen dat de bestaande gebouwen en locatie geen cultuurhistorische waarde hebben. Ook zijn de historisch structuren ter plaatse, zoals de Middelweg, niet meer aanwezig en is de locatie dermate gewijzigd dat een historische verwijzing niet mogelijk is.

Archeologie

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen
Voor archeologie geldt dat zorgvuldig moet worden omgegaan met mogelijke archeologische waarden. Uit bureauonderzoek blijkt dat sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen
Nvt

Wensen en ambities fysieke leefomgeving
De ambitie is om eventuele archeologische waarden zorgvuldig te onderzoeken en, indien aanwezig, op passende wijze te beschermen of te documenteren.

Wat is onderzocht
Er is eerder onderzoek gedaan naar de mogelijke bouw van een aantal kantoorgebouwen. De bouwlocaties van de nieuwe appartementengebouwen liggen echter op andere locaties binnen het plangebied. Uit eerder bureauonderzoek blijkt dat er een hoge archeologische verwachtingswaarde is.

Wat moet nog onderzocht worden
Om zorgvuldig met mogelijke archeologische waarden om te gaan, moet nader veldonderzoek worden uitgevoerd. Archeologisch veldonderzoek is door Van Wijnen in opdracht gegeven aan de stadsarcheoloog van de gemeente Zwolle.

Aandachtspunten richting ROP
De uitkomsten van het veldonderzoek moeten worden verwerkt in het ROP en, indien nodig, in het omgevingsplan. Daarbij moet duidelijk worden of archeologische waarden aanwezig zijn en welke consequenties dit heeft voor bouwvelden, graafwerkzaamheden en planning.

Gezondheid en veiligheid

Klimaat, energie en circulariteit

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen
Voor de ontwikkeling gelden de landelijke BENG-eisen als wettelijke ondergrens. Deze eisen sturen op de energieprestatie van gebouwen op jaarbasis en borgen een basisniveau van energiezuinigheid en duurzaamheid. De systematiek geeft geen directe sturing op gelijktijdig elektriciteitsgebruik.
Voor laadinfrastructuur gelden de eisen uit EPBD IV voor nieuwbouw woongebouwen. Bij nieuwbouw geldt minimaal één laadpunt per woongebouw en voorbereiding met leidingdoorvoeren voor minimaal 50% van de parkeerplaatsen.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen en ambities
De gemeente Zwolle hanteert aanvullend een bovenwettelijke energieambitie. Voor gestapelde woningbouw geldt de ambitie ‘BENG optimaal’, waarmee de energieprestatie wordt aangescherpt ten opzichte van de wettelijke norm.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

WKO-systeem
Voor het gebied wordt een collectief WKO-systeem verder onderzocht. Een directe koppeling met het bestaande systeem aan de overzijde van de weg lijkt niet mogelijk. Door het verschil in diepte — maximaal 90 meter tegenover circa 140 meter — en de tussenliggende kleilaag wordt de kans op interferentie beperkt geacht. Dit moet in vervolgonderzoek worden bevestigd.
Het WKO-systeem is een ruimtelijke randvoorwaarde. Doubletten, leidingtracés, energiecentrale en gebouwgebonden warmtewisselaars moeten daarom vroegtijdig worden ingepast in de ondergrondse infrastructuur en openbare ruimte.
Ook worden koppelkansen met omliggende bebouwing onderzocht, waaronder de Rembrandtflat met circa 103 woningen.
In het vervolgonderzoek komen aan bod:

- mogelijke interferentie met het bestaande systeem;
- de benodigde systeemconfiguratie en het aantal doubletten;
- de ruimtelijke inpassing van leidingen, bronnen en energiecentrale;
- koppelkansen met omliggende bebouwing.

Gelet op netcongestie wordt netbewust bouwen als aanvullend uitgangspunt betrokken, conform de Handreiking netbewuste energieconcepten. Dit richt zich op het beperken van de gelijktijdige elektrische piekvraag. Uit de handreiking blijkt dat de gelijktijdige netbelasting bij gangbare nieuwbouw indicatief met circa 20–50% kan worden gereduceerd door netbewuste toepassing. Dit vergroot de kans op inpassing binnen beschikbare netcapaciteit, zonder garantie op transportvermogen.
Voor laadinfrastructuur geldt dat niet alleen aan het minimum moet worden voldaan. Het aantal laadpunten moet worden bepaald op basis van het verwachte aandeel elektrische voertuigen van bewoners, binnen de grenzen van de beschikbare netcapaciteit. Daarbij wordt ingezet op slim en netbewust laden, load balancing, centraal aanstuurbare laadpunten, uitbreiding in de toekomst en voorbereiding op bidirectioneel laden.

	Grondgebonden woningen Energie-eis ENG	*Gestapelde woningbouw** Energie-eis ‘Optimaal’*
BENG 1 (energiebehoefte)	*55* kWh/m2 (≤55)*	*65* kWh/m2 (≤65)*
BENG 2 (primair energieverbruik)	*0 kWh/m2 (≤30)*	*25 kWh/m2 (≤50)*
BENG 3 (percentage hernieuwbare energie)***	*100% (≥50)*	*70% (≥50)*

Zwart = ambitie Gemeente Zwolle; rood = wettelijke BENG-eisen
** Eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie zijn van toepassing*
*** Voor de gestapelde woningbouw geldt dit voor meer dan vier bouwlagen*
**** Aandeel hernieuwbare energiegebruik in gebouwen*

Wensen en ambities circulair bouwen
Gemeente Zwolle heeft beleidsnota Zwolse Aanpak Circulair bouwen en Visie Zwolle circulair opgesteld. Bij nadere uitwerking in ROP is de ambitie bij de ambities van de gemeente aan te sluiten.

Wat is onderzocht

Vanwege netcongestie is onderzocht dat het niet vanzelfsprekend is dat elektrisch transportvermogen wordt toegekend. In congestiegebieden worden aanvragen doorgaans op een wachtrij geplaatst, waarbij projecten binnen het ACM-prioriteringskader een gunstigere positie kunnen verkrijgen.
Dit biedt echter geen zekerheid op voldoende beschikbaar vermogen.
Voor dit project geldt dat het is aangemeld voor de overgangsregeling voor concrete woningbouwprojecten van netbeheerder Enexis. Binnen deze regeling wordt beoordeeld of het project vóór 1 april 2026 bekend was bij de netbeheerder en of de start van de bouw naar verwachting vóór 1 april 2029 plaatsvindt.
De beoordeling van aangemelde projecten vindt plaats in de periode van 1 juli tot en met 31 augustus 2026. In deze periode wordt vastgesteld of het project voldoet aan de gestelde criteria en of er, binnen de beschikbare netcapaciteit, ruimte is voor toekenning. Hierbij geldt expliciet dat ook bij geschiktheid geen garantie bestaat op toekenning van vermogen.
Indien het project niet in aanmerking komt voor de overgangsregeling, resteert het reguliere spoor. Voor dit project is de reguliere route met transportaanvraag en prioriteitsverzoek op dit moment nog niet mogelijk, omdat nog niet wordt voldaan aan de vereiste bewijslast, zoals een omgevingsvergunning en een definitief huisnummerbesluit.
Het project is in dat geval aangewezen op de werkwijze ‘eerder aanvragen in het planproces’, die vanaf 1 oktober 2026 beschikbaar is. Via deze werkwijze kunnen gemeenten in een vroeg stadium transportcapaciteit aanvragen voor woningbouwprojecten
Ook is verkend dat mogelijk gebruik kan worden gemaakt van bestaande aansluitcapaciteit in de omgeving. Het naastgelegen kantoorpand biedt potentieel doordat de vraagprofielen van kantoor en wonen elkaar deels aanvullen: overdag ligt de vraag bij het kantoor, terwijl de vraag bij woningen en collectieve warmtevoorzieningen vooral in de avond en nacht optreedt. Dit biedt mogelijkheden voor gedeeld gebruik van capaciteit en tijdelijke of aanvullende opslag, zoals batterijen.

Wat moet nog onderzocht worden

In de verdere planvorming moet:
- tijdig de benodigde bewijslast worden voorbereid voor het alternatief ‘eerder aanvragen’, indien het project niet onder de overgangsregeling valt;
- overleg plaatsvinden met de eigenaar van het kantoorpand over gedeeld gebruik van capaciteit;
- parallel een energieconcept worden uitgewerkt dat rekening houdt met situaties met en zonder tijdige toekenning van transportvermogen;
- relevante deskundigheid worden betrokken voor collectieve energiesystemen;
- de ruimtelijke consequenties van energie-infrastructuur worden uitgewerkt, zoals bronnen, leidingen en techniekruimten;
- afstemming plaatsvinden met de netbeheerder;
- de inpassing van laadinfrastructuur worden afgestemd met mobiliteit en veiligheidsregio;
- brandveiligheid van laadpunten in het parkeergebouw worden uitgewerkt.

Aandachtspunten richting ROP

Energie is een randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Het uitblijven van transportvermogen kan de ontwikkeling vertragen. Richting ROP moet daarom een robuuste ontwikkelstrategie worden uitgewerkt met scenario’s voor netcapaciteit, fasering, gedeeld gebruik, opslag, laadinfra en collectieve energievoorzieningen.
Voor de parkeervoorziening geldt dat laadpunten in een gebouwde parkeervoorziening zoals reeds besproken met de veiligheidsuitgangspunten uitsluitend op de begane grond, aan de gevel en nabij de ingang mogen worden geplaatst. De uitwerking van laadmogelijkheden in openbaar gebied en bezoekersparkeren moet nader plaatsvinden.
Aandachtspunt richting ROP is dat vanwege eisen van de veiligheidsregio mogelijk niet aan de eis voor leidingdoorvoeren voor 50% van de parkeerplaatsen wordt voldaan.

Water

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Relevante wettelijke kaders zijn:
- Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie;
- Nationale Klimaatadaptatiestrategie;
- Nationale Omgevingsvisie;
- Hemelwaterverordening gemeente Zwolle 2024;
- Omgevingsverordening, waaronder de overstromingsrisicoparagraaf en meerlaagsveiligheid;
- Omgevingsplan.

De Hemelwaterverordening van de gemeente Zwolle is van toepassing op het eigendomsgebied van Van Wijnen waarbij 60 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak gerealiseerd moet worden. Waarmee een piekbui van 70 mm in één uur kan worden opgevangen. Daarnaast dient de ontwikkelaar aan te tonen dat een bui van maximaal 109 mm in 24 uur niet wordt afgewenteld naar aangrenzende percelen (hiermee wordt rekening gehouden met de bergingsrichtlijn van het waterschap), geen wateroverlast veroorzaakt in gebouwen of schade veroorzaakt aan vitale /kwetsbare voorzieningen (trafo’s) ten behoeve van het eigen gebouw. Bovenstaande eis is als maatwerkoplossing besproken met het waterschap en akkoord bevonden. Indien het noodzakelijk blijkt dat het bestaande te handhaven terrein betrokken moet worden in het nieuwe ontwerp, daarvoor de oude eisen met betrekking tot waterberging gelden. Er dient nader uitgezocht te worden wat deze eisen waren ten tijde van de realisatie.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Relevante gemeentelijke en regionale beleidskaders zijn:
- Ruimtelijk Toekomstperspectief;
- Omgevingsvisie Mijn Zwolle voor Morgen;
- Gemeentelijk Rioleringsprogramma 2022–2026;
- Groenbeleidsplan;
- Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving;
- Klimaatadaptief ruimtelijk ontwikkelen Regio Zwolle;
- Regionale Sponsstrategie;
- Zeven ontwerpprincipes Water en Bodem sturend Regio Zwolle; https://www.zwolle.nl/zwolse-adaptatiestrategie
- Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving.

De wateropgave moet integraal worden benaderd vanuit meerlaagsveiligheid (overtstromingsrisicoparagraaf):
- laag 0: waterbewustzijn;
- laag 1: preventie;
- laag 2: gevolgbeperking;
- laag 3: crisisbeheersing en evacuatie;
- laag 4: duurzaam herstel.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De ontwikkeling van het Zwartewaterkwartier levert een positieve bijdrage aan de sponswerking van Zwolle door hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen van het rioolstelsel en lokaal te bergen en te infiltreren. In het waterhuishoudkundig plan wordt onderzocht welke systeemwinst dit oplevert ten opzichte van de bestaande situatie. In het ROP wordt vervolgens onderbouwd hoe de principes van Water en Bodem Sturend en de Regionale Sponsstrategie zijn vertaald naar de inrichting van het gebied. De ontwikkeling moet bijdragen aan een waterveilige en klimaatbestendige inrichting van openbare ruimte, woningen, wegen, werklocaties, vitale voorzieningen, energie-infrastructuur en andere stedelijke functies. Blauwgroene verbindingen moeten bijdragen aan de sponswerking van stad en buitengebied en aan de ruimtelijke en landschappelijke identiteit van Zwolle.

Wat is onderzocht

Er is via de watertoets informatie aangeleverd door het waterschap. Daarnaast zijn beleidskaders en opgaven benoemd voor extreme neerslag, droogte, bodem- en grondwatersysteem, overstromingsrisico en het afvalwatersysteem.

Wat moet nog onderzocht worden

Er moet een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld, omdat het ROP parallel loopt met het opstellen van het omgevingsplan. De doorlooptijd voor een concept-waterhuishoudkundig plan en bespreking met het waterschap is naar verwachting circa drie maanden.
In het waterhuishoudkundig plan moet onder meer worden onderzocht:
- huidige maaiveldhoogtes en gevoeligheid voor extreme neerslag;
- bodemopbouw, geomorfologie en bodemsoorten;
- infiltratiekansen (Kh-waarde) en aanwezigheid van storende lagen;
- grondwaterstanden, GHG en GLG en de bijbehorende vloerpeilen;
- kwel (inclusief effect van A28), wegzijging en grondwaterverontreinigingenrisico’s op droogte, wateroverlast en bodemdaling;

- benodigde waterberging op basis van verhard oppervlak;
- maatregelen zoals wadi's, groene daken, waterberging, IT-riolering en oppervlakkige afvoer inclusief de hoeveelheid waterberging die de maatregelen opleveren;
- overstromingsrisico, waterdiepte, stroomsnelheid en schade;
- afvalwatersysteem, DWA/HWA, toename afvalwater en capaciteit van riool, gemaal en zuivering.
- Er moet ook onderzocht worden hoe het watersysteem van het huidige gebied in elkaar steekt. T.g.v. de nieuwbouw vervalt namelijk een deel van dit systeem en hierdoor zal dit systeem mogelijk niet meer voldoende functioneren.
- Haalbaarheid met betrekking tot de bergingsnorm.

Aandachtspunten richting ROP

Richting ROP moet duidelijk worden:

- hoeveel waterberging exact vereist is;
- hoe hemelwater wordt vastgehouden, geborgen, geïnfiltreerd of afgevoerd;
- hoe het plan bijdraagt aan sponswerking;
- hoe waterberging wordt gecombineerd met groen, spelen en verblijf;
- welke maatregelen nodig zijn bij extreme neerslag;
- of het bestaande rioolstelsel voldoende capaciteit heeft;
- hoe vitale installaties waterrobuust worden geplaatst;
- hoe waterbewustzijn zichtbaar wordt in het ontwerp.

Bodemkwaliteit

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Voor bodemkwaliteit gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze regels zijn gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl bepaalt dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van deze waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit uit bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
Het omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare bodemkwaliteit bevatten. Wanneer een waarde wordt overschreden, is bouwen alleen toegestaan als de voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Voor bodemkwaliteit gaat het onder meer om regels over het water- en bodemsysteem en bodembescherming. Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen mogelijk worden gemaakt als is onderbouwd dat zij bijdragen aan het behoud en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. Daarnaast bevat de verordening instructieregels voor een zorgvuldige aanpak van bodemverontreinigingen die risico's opleveren voor mens en leefomgeving, en voor bodemverontreiniging in waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones.
De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen beschrijft dat bodemverontreinigingen in Zwolle, vaak ontstaan door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten, de afgelopen jaren waar nodig zijn gesaneerd of gebiedsgericht beheerd. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en, wanneer deze toch ontstaat, zoveel mogelijk door de veroorzaker worden beperkt of ongedaan gemaakt. De gemeente stimuleert daarnaast het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad, mits deze geschikt is om elders toe te passen.
Op 18 februari 2021 heeft de gemeente Zwolle een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Deze kaart geeft voor de hele gemeente aan welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de Bodemkwaliteitskaart (2021) als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij de ontwikkeling van een locatie, wanneer uit historisch vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is. Wanneer een locatie als potentieel verdacht is aangemerkt, is de bodemkwaliteitskaart niet van toepassing en moet eventueel grondverzet plaatsvinden op basis van bodemonderzoek of partijkeuringen.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

Bij ontwikkelingen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige en toekomstige gebruik, en hoe bodemkwaliteit, gebruik, water, groen en grondverzet optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's oplevert voor gebruikers en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert als gevolg van grondverzet.
De bodemkwaliteit binnen het plangebied moet bekend zijn en worden afgestemd op het toekomstige gebruik. Wanneer sprake is van risico's, moeten bij de vergunningaanvraag maatregelen worden beschreven die deze risico's wegnemen. Bij overschrijding van interventiewaarden moeten sanerende maatregelen worden genomen op basis van een saneringsplan waarin is aangegeven onder welke voorwaarden de bodem geschikt kan worden gemaakt voor de beoogde functie.
Voor diffuse loodverontreiniging geldt dat vooral jonge kinderen gevoelig zijn voor blootstelling aan lood in de bodem. De locatie ligt buiten de gebieden in Zwolle met een verhoogd risico op verspreide diffuse loodverontreiniging. Voor lood geldt, in aanvulling op bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit, voor wonen een maximale waarde van 90 mg/kg.
Bij opslag en hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie moet worden voldaan aan de regels uit de Omgevingswet en de bepalingen uit de Nota bodembeheer. Hergebruik van grond wordt door de gemeente Zwolle zoveel mogelijk gestimuleerd.

Wat is onderzocht

Ter plaatse van de ontwikkellocatie zijn in het verleden twee bodemonderzoeken uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau: een verkennend bodem- en asbestonderzoek van 20 april 2021 met kenmerk 21300347 en een verkennend bodem- en asbestonderzoek van 20 december 2022 met kenmerk 22301520. Aanleiding voor deze onderzoeken was de geplande nieuwbouw.
Het doel was het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het indicatief bepalen van mogelijke hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond.
In zowel de bovengrond als de ondergrond zijn lichte bijmengingen met baksteen, grond, puin, slakken en/of kolengruis waargenomen. In de grondmengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan PCB, PAK, minerale olie en zware metalen, waaronder kwik, lood, zink en koper, aangetoond. De kwaliteit van de grond varieert van niet toepasbaar en industrie tot altijd toepasbaar voor de ondergrond.
In het grondmengmonster van het aangetroffen puin is analytisch asbest aangetoond. Het aangetroffen gehalte blijft beneden de grenswaarde van 100 mg/kg ds. In het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd ten opzichte van de streefwaarden. De aangetoonde gehalten in grond en grondwater geven geen aanleiding tot uitvoering van nader onderzoek of het nemen van aanvullende sanerende maatregelen.

Wat moet nog onderzocht worden

Op basis van de beschikbare bodemonderzoeken is vooralsnog geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. Richting ROP moet wel worden geborgd dat de beschikbare onderzoeken nog representatief zijn voor de definitieve bouwvelden, graafdieptes, inrichting, infiltratiemaatregelen en het beoogde grondverzet.
Bij grondverzet moet worden bepaald of vrijkomende grond binnen het plangebied kan worden hergebruikt of moet worden afgevoerd. Indien grond of puin buiten de locatie wordt toegepast of afgevoerd, zijn de regels uit de Omgevingswet, de Nota bodembeheer, eventuele partijkeuringen en acceptatie-eisen van verwerkers bepalend.

Aandachtspunten richting ROP

Richting ROP zijn de belangrijkste aandachtspunten:

- aantonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige woongebruik;
- borgen dat de beschikbare bodemonderzoeken aansluiten op het definitieve ontwerp en de voorgenomen grondroerende werkzaamheden;
- voorkomen dat bodemkwaliteit verslechtert door grondverzet;
- zorgvuldig omgaan met vrijkomende grond en hergebruik waar mogelijk stimuleren;
- rekening houden met het aanwezige gebroken puin;
- de puinlaag bij toekomstige grondroerende werkzaamheden zo nodig separaat ontgraven;
- hergebruik of afvoer van puin en grond baseren op partijkeuringen en, indien nodig, afvoer naar een erkend verwerker;
- de relatie tussen bodemkwaliteit, infiltratie, waterhuishouding, ondergrondse voorzieningen en groen meenemen in de verdere uitwerking.

Ondergrond

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Voor de ondergrond gelden de algemene kaders uit de Omgevingswet en de regels voor bodem, grondwater, kabels en leidingen, riolering, bodemenergie en activiteiten in de fysieke leefomgeving. De ordening van de ondergrond moet zodanig worden uitgewerkt dat functies zoals bomen, waterberging, kabels en leidingen, energie-infrastructuur, riolering en eventuele bodemenergie elkaar niet onmogelijk maken.
Voor kabels en leidingen zijn de relevante technische normen en gemeentelijke profielen van toepassing, waaronder NEN 7171-1 en NEN 7171-2 en het door de gemeente Zwolle vastgestelde leggerprofiel "Algemeen profiel K&L september 2025".

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Voor de ondergrond gaat het onder meer om instructieregels over winlocaties voor grondstoffen, gericht op het duurzaam benutten van de ondergrond als bron van grondstoffen, waaronder oppervlaktedelfstoffen.
Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel.
De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat Zwolle in de komende jaren in de ondiepe ondergrond te maken krijgt met grote ontwikkelingen en opgaven, zoals klimaatadaptatie, energietransitie en verstedelijking. De ondergrond moet deze duurzame ontwikkeling mogelijk maken en ondersteunen. De bijdrage van de ondergrond richt zich op een gezonde leefomgeving, de energietransitie, klimaatadaptatie en de netwerklaag: de ondiepe ondergrond met kabels en leidingen.
In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond. Daarin zijn vijf basisprincipes vastgesteld:

- werken met ondergrondse bestemmingen en functies;
- structureel en georganiseerd gebruikmaken van warmte-/koudeopslag (WKO) en WKO koppelen aan grondwatersanering, waterwinning en peilbeheer;
- bodemsanering gebiedsgericht benaderen;
- natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater combineren in één gebied;
- structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van grondwater, koude en warmte.

Deze basisprincipes vormen het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling van de ondergrond. Het Bodembeleidsplan geeft daarbij het kader voor een gebiedsgerichte benadering van bodemsanering, koppelt saneringsdoelen aan beoogde functies in de ondergrond en maakt het mogelijk om bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met warmte-/koudeopslag, peilbeheer en grondwaterwinning.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De ondergrond moet integraal worden ontworpen met de bovengrond. Kabels en leidingen, riolering, waterberging, bomen, wadi's, energie-infrastructuur, laadvoorzieningen, ondergrondse afvalvoorzieningen en eventuele bodemenergie moeten in samenhang worden geordend. Daarmee wordt voorkomen dat de ondergrond in latere fasen een knelpunt vormt voor groen, water, mobiliteit, energie of beheer.
Wanneer gebruik wordt gemaakt van een WKO-systeem, moet de bodemenergie op een veilige en efficiënte wijze worden ontworpen en gerealiseerd. Een WKO maakt gebruik van warmte- en koudebronnen in een aquifer, waarbij warmte en koude seizoensmatig worden opgeslagen en via een warmtenet of collectief systeem naar woningen en andere gebouwen kunnen worden getransporteerd. De ruimtelijke, technische en milieukundige consequenties hiervan moeten tijdig worden betrokken bij de verdere uitwerking.

Wat is onderzocht

De bestaande kabels en leidingen op het terrein zijn in beeld gebracht via een KLIC-oriëntatieverzoek en input van gemeente en netbeheerder. Op het terrein ligt een middenspanningselektrakabel ten behoeve van klanttrafo's van de kantoren. Deze kabel moet worden verlegd voor de nieuwbouw. Hierover is contact met Enexis en de verlegging is in gang gezet. Aan de rand van het terrein, parallel aan de A28, ligt een hogedrukgasleiding. Vanuit Enexis zijn eisen opgegeven voor bebouwing en werkzaamheden nabij deze leiding. Gezien de maatvoering en het doorlaatvermogen van de gasleiding moet een minimale afstand van 3,5 meter worden aangehouden. De grond boven de gasleiding mag geen gesloten verharding hebben, zoals asfalt. Deze zone moet te allen tijde bereikbaar blijven bij calamiteiten en zodanig zijn ingericht dat een eventuele gaslekkage op natuurlijke wijze kan ontluchten.
Enexis is voornemens om eind 2027 of begin 2028 een middenspanningstransportkabel aan te leggen. Het beoogde tracé loopt vanaf de nog te bouwen middenspanningslocatie aan de Zwartewaterallee, locatie Brinkhoekweg, naar het MS-station aan de Albert Cuypstraat. Daarbij worden onderweg kabels meegenomen voor de te verzwaren MS-locaties Grevelingen en Rotteumerplaat. Het voornemen is om het tracé zo dicht mogelijk langs de kadastrale perceelsgrens met Rijkswaterstaat te leggen, evenwijdig aan de A28 en nabij de bestaande gasleiding. Wanneer de kabel niet op het perceel van Rijkswaterstaat kan of mag worden gelegd, kan het nodig zijn dat deze op terrein van Van Wijnen komt. Hierover moet nog afstemming plaatsvinden. Daarnaast moet de riolering van het bestaande parkeerterrein worden aangepast in verband met de bouw van de parkeergarage.

Wat moet nog onderzocht worden

Het KLIC-oriëntatieverzoek is uitgevoerd en op basis daarvan zijn acties uitgezet bij nutspartijen. In de verdere uitwerking moet worden onderzocht en afgestemd:

- de definitieve ligging en benodigde verlegging van bestaande kabels en leidingen;
- toekomstige werken van nutspartijen, waaronder afstemming via de Combi-coördinator Grond'G;
- de ruimtelijke consequenties van kabels en leidingen nabij/ter plaatse van de toekomstige fietstunnel Zwartewaterallee/Middelweg;
- de benodigde ruimte voor nieuwe kabel- en leidingentracés op eigen terrein;
- de inpassing van riolering, water, bomen, wadi's, ondergrondse voorzieningen, energie-infrastructuur en afvalinzameling;
- de noodzaak van zakelijke rechten voor kabels, leidingen of tracés op terrein van derden of op terrein van Van Wijnen;
- de wenselijkheid en haalbaarheid van een collectief bodemenergiesysteem.

Wanneer in de verdere planvorming wordt gekozen voor een WKO-systeem of ander collectief bodemenergiesysteem, moet een bodemenergieplan met bronnenstrategie worden opgesteld. Daarmee wordt geborgd dat de bodemenergie veilig, efficiënt en in samenhang met andere ondergrondse functies kan worden ontworpen en gerealiseerd.

Aandachtspunten richting ROP

Richting ROP zijn de belangrijkste aandachtspunten:

- afstemmen van de ondergrondse infrastructuur van de nieuwbouw met het ontwerp van de bovengrondse infrastructuur;
- rekening houden met regels, profielen en voorschriften van nutspartijen en gemeente;
- borgen van voldoende ruimte voor bestaande en toekomstige kabels en leidingen;
- rekening houden met de hogedrukgasleiding langs de A28 en de bijbehorende afstands- en verhardingseisen;
- uitwerken van de gevolgen van de toekomstige fietstunnel in de Middelweg onder de Zwartewaterallee voor kabels en leidingen;
- voorkomen dat ondergrondse ruimteclaims conflicteren met bomen, wadi's, waterberging, laadinfra, riolering en verblijfsruimte;
- vastleggen van eventuele zakelijke rechten voor nieuwe kabels en leidingen;
- tijdig bepalen of een WKO-systeem onderdeel wordt van de energievoorziening en, zo ja, de benodigde bronnenstrategie en ruimtelijke reserveringen opnemen.
- De inrichting van de ondergrond vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. Bovengrondse en ondergrondse functies worden daarom integraal ontworpen.

Milieuzonering

Beleidskader

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Zwolle beschouwt in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen milieu als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is van belang om bewoners, werkers en bezoekers te beschermen tegen nadelige effecten van groei en verstedelijking. Tegelijkertijd hebben werklocaties en energiewinning voldoende milieuruimte nodig om goed te functioneren.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

Het uitgangspunt is een goede balans tussen nieuwe woningen en bestaande of toekomstige milieubelastende functies. Er worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten toegevoegd.

Wat is onderzocht

Er zijn feitelijk en planologisch geen activiteiten aanwezig in de nabije omgeving die leiden tot relevante milieuzonering. Wel vraagt de uitwerking van de entree van de parkeervoorziening, verkeersontsluitingen en technische installaties op daken aandacht.

Aandachtspunten richting ROP

Aandachtspunten zijn:

- situering en gebruik van de parkeervoorziening;
- entree en verkeersontsluiting;
- technische installaties op daken;
- voorkomen van hinder voor woningen en omgeving.
- Entree openbare parkeergarage (slagbomen, hek)

Geluid

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Voor de ontwikkeling Zwartewaterkwartier moet geluid op de nieuwe woningen worden beoordeeld volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. De beoordeling richt zich op de geluidbelasting op de gevels.
Het plangebied ligt in het geluidaandachtsgebied van rijkswegen, waaronder de A28, en gemeentewegen, waaronder de Zwartewaterallee en Middelweg. Het Bkl onderscheidt standaardwaarden en grenswaarden. Voor gemeentewegen geldt een standaardwaarde van 53 Lden en een grenswaarde van 70 Lden. Voor rijkswegen geldt een standaardwaarde van 50 Lden en een grenswaarde van 60 Lden.
Het uitgangspunt is voldoen aan de standaardwaarde. Overschrijding is alleen mogelijk wanneer geluidbeperkende maatregelen niet doeltreffend of ruimtelijk ongewenst zijn, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en de grenswaarde niet wordt overschreden. Bij overschrijding moet een goede leefomgevingskwaliteit worden onderbouwd, waaronder geluidluwe gevels en cumulatie van geluid. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn regels opgenomen om de benodigde geluidwering van gevels te bepalen.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

De interim beleidsregels geluid van gemeente Zwolle, versie 15 oktober 2025, dienen als leidraad voor de uitwerking en onderbouwing van het plan. Hierin is onder meer bepaald dat elke woning bij overschrijding van de standaardwaarde minimaal één geluidluwe gevel of geluidluw geveldeel moet hebben. Per woning moet ten minste één slaapkamer beschikken over een geluidluw geveldeel.
Indien een woning een buitenruimte heeft die buiten de thermische schil ligt en waar buitenluchtkwaliteit heerst, moet minimaal één buitenruimte geluidluw zijn. Als dat niet mogelijk is, kan onder voorwaarden worden voorzien in een stil plantsoen binnen 200 meter of een stil stadspark binnen 500 meter.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De stedenbouwkundige opzet is gericht op het realiseren van zo geluidluw mogelijke binnenzijden van de clusters, met gunstige ligging voor appartementengevels en gezamenlijke geluidluwe buitenruimten. De parkeervoorziening wordt zo gepositioneerd dat deze een afschermende werking kan hebben. De binnenzijde van de gebouwclusters wordt ingericht als gezamenlijke, geluidluwe buitenruimte.

Wat is onderzocht

Het geluid door rijkswegen en gemeentewegen is in een vroeg stadium in beeld gebracht om het ontwerpproces te ondersteunen. Voor rijkswegen is gerekend met volledige benutting van de geluidproductieplafonds. Voor gemeentewegen is gerekend met een actuele verkeersprognose voor 2040.
Uit de berekeningen blijkt dat het geluid als gevolg van rijkswegen op de gevels van nieuwe woningen ten hoogste 72 Lden bedraagt. Daarmee is op een aanzienlijk aantal gevels sprake van overschrijding van de standaardwaarde van 50 Lden en overschrijding van de grenswaarde van 60 Lden met maximaal 12 dB.Voor gemeentewegen bedraagt hetberekende geluid op de gevels van nieuwe woningen ten hoogste 64 Lden.

Wat moet nog onderzocht worden

In het vervolg is nader akoestisch onderzoek nodig. Daarin moeten onder meer worden uitgewerkt:

- optimalisaties van het plan en gebouwvorm;
- afschermende werking van de parkeervoorziening;
- ontwerp en onderbouwing van gevelmaatregelen en bouwkundige maatregelen;
- geluideffecten van het gebruik van de parkeervoorziening;
- Beoordeling van het gecumuleerd en inzichtelijk maken van het gezamenlijk geluid;
- eventuele effecten op de omgeving door toename van het verkeer en afscherming en reflecties door nieuwbouw.

Aandachtspunten richting ROP

Voor een aanzienlijk deel van de appartementen moet rekening worden gehouden met aanvullende geluidvoorwaarden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn naar verwachting onvoldoende effectief om overal aan standaard- en grenswaarden te voldoen. Daarom moet rekening worden gehouden met gevelmaatregelen en bouwkundige maatregelen om geluidluwe gevels, geveldelen en buitenruimten te realiseren.
Mogelijke maatregelen zijn:

- inpandige loggia's;
- afsluitbare buitenruimten;
- Harbour Fenster of Silent Air;
- afgeschermde galerijen.

Gelet op de mogelijke maatregelen is in deze fase aannemelijk dat sprake is van een haalbaar plan. Het volledige akoestisch onderzoek kan plaatsvinden in de ROP-fase.

Luchtkwaliteit

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.54 is luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk als het plan niet valt binnen het kader standaardgevallen niet in betekende mate.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De ambitie is een gezonde leefomgeving. Hoewel luchtkwaliteit volgens de huidige gegevens geen knelpunt vormt, blijft het beperken van autoverkeer en stimuleren van langzaam verkeer relevant voor gezondheid.

Wat is onderzocht

Luchtkwaliteit is beoordeeld aan de hand van fijnstof PM2,5 en PM10. PM2,5 bedraagt 7,9 µg/m³ en PM10 bedraagt 14,1 µg/m³. Beide waarden liggen onder de grenswaarde. Zwolle ligt niet in een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit.
Nibm-toets is gedaan aan de hand van BKL 5.54 Standaardgevallen. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen. De ontwikkeling valt binnen deze kaders, daarmee is de ontwikkeling aan te merken als een zogeheten standaardgeval niet in betekende mate.

Aandachtspunten richting ROP

Aandachtspunt is om de conclusie over luchtkwaliteit formeel te onderbouwen in de ruimtelijke procedure, inclusief de effecten van verkeersgeneratie. Gelet op het effect van de A28 op de luchtkwaliteit op deze locatie is het niet gewenst om kwetsbare doelgroepen die hier extra hinder van kunnen ondervinden te huisvesten.

Trillingen

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Trillingen treden met name op als gevolg van spoorvervoer en kunnen leiden tot hinder of schade. Bij ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor moet rekening worden gehouden met trillingshinder en trillingsschade.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Nvt

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De ambitie is het voorkomen van trillingshinder voor toekomstige bewoners.

Wat is onderzocht

Er is vastgesteld dat geen sprake is van trillingshinder, omdat de ontwikkeling niet binnen 200 meter van een spoorlijn ligt.



Geluidsberekeningen op basis van omgevingsgeluid voor nieuwbouw

Geluidsberekeningen geluidbronsoort Rijkswegen

Wat moet nog onderzocht worden

Er is op basis van de huidige informatie geen nader trillingsonderzoek nodig.

Aandachtspunten richting ROP

geen

Geur

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat de gemeente rekening moet houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Woningen, onderwijsinstellingen, verzorgingstehuizen, kinderopvangen en soort gelijke gebouwen zulke geurgevoelige gebouwen.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Nvt

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De ambitie is het voorkomen van geurhinder bij nieuwe woningen.

Wat is onderzocht

Er moet worden getoetst bij het toestaan van nieuwe geuremitterende activiteiten en bij het toevoegen van geurgevoelige objecten nabij een geurbron. Voor deze gebiedsontwikkeling geldt dat geen sprake is van het toevoegen van een geuremitterende bron en ook niet van het toevoegen van geurgevoelige objecten nabij een relevante geurbron.

Wat moet nog onderzocht worden

Er hoeft geen geuronderzoek te worden uitgevoerd.

Aandachtspunten richting ROP

Nvt



Geluidsberekeningen geluidbronsoort gemeentewegen

Externe veiligheid

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Het kader voor externe veiligheid is gebaseerd op het Besluit kwaliteit leefomgeving binnen de Omgevingswet. Binnen de $PR10^{-6}$-contour geldt een harde bouwbeperking. Het plangebied ligt hierbuiten, maar wel binnen de aandachtsgebieden voor explosie, zone 2, en gifwolk, zone 3. Binnen deze zones is bouwen toegestaan, mits het groepsrisico wordt verantwoord en risicobeperkende maatregelen worden getroffen.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

De gemeente Zwolle hanteert het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid uit 2009. Het gebiedstype Stroomzone is van toepassing.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

Het plan moet zodanig worden uitgewerkt dat risico's voor bewoners en gebruikers worden beperkt. Daarbij zijn zelfredzaamheid, vluchtmogelijkheden, brandveiligheid, geveluitvoering, parkeergarageveiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten belangrijk.

Wat is onderzocht

Het plangebied ligt voornamelijk in zone 2 en 3, het explosie- en gifwolkaandachtsgebied. Er is overleg geweest met de veiligheidsregio op 30 april 2026. Daaruit zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- geen woningen binnen 30 meter van de snelweg;
- gevel aan A28-zijde uitvoeren in brandklasse A2 en glas beperken;
- vluchtroutes van de snelweg af richten;
- open parkeergarage alleen toestaan bij aangetoonde gelijkwaardigheid, anders

compartimentering of sprinkler;
- laadpunten op begane grond, nabij entree en buitengevel;
- boven 20 meter is een droge blusleiding verplicht;
- brandweeropstelplaatsen dicht bij aansluitpunten;
- bij blok C en D extra doorloopentrees maken;
- leefgalerijen alleen onder strikte voorwaarden;
- (leef)galerijen gelden als besloten ruimte en vragen brandwerende gevels en maatregelen tegen obstakels en brandbare spullen;
- overstromingsrisico is klein, maar peilmaat verhogen en installaties hoger plaatsen kan aandacht vragen.

Wat moet nog onderzocht worden

Richting omgevingsplan en ROP is nader onderzoek naar externe veiligheid nodig. De veiligheidsregio moet in een vervolgstadium formeel in staat worden gesteld te adviseren. Ook moeten laadpunten, parkeergarage, vluchtwegen, gevelmaatregelen en blusvoorzieningen verder technisch worden uitgewerkt.

Aandachtspunten richting ROP

Belangrijke aandachtspunten zijn:
- groepsrisicoverantwoording;
- risicobeperkende maatregelen;
- positionering woningen ten opzichte van A28;
- brandwerendheid gevels;
- vluchtroutes;
- parkeergarageconcept;
- laadpunten en brandveiligheid;
- droge blusleidingen en opstelplaatsen;
- leefgalerijen;
- afstemming met veiligheidsregio;
- verlichting.

Inrichting buitenruimte

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

De Europese Natuurherstelverordening is sinds 18 augustus 2024 van kracht. Voor gemeenten is artikel 8 over herstel van stedelijke ecosystemen relevant. Dit gaat over stedelijke groene ruimten en stedelijke boomkroonbedekking. Tot 2030 mag geen nettoverlies optreden van de totale oppervlakte stedelijke groene ruimte en stedelijke boomkroonbedekking. Na 2030 moet het groenareaal toenemen.
De Omgevingswet verplicht dat bij plannen en projecten rekening wordt gehouden met natuur. Planten, dieren en natuurgebieden moeten worden beschermd en schade moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Ook geldt een zorgplicht.
De Bomenverordening 2021 bepaalt hoe bomen in Zwolle worden beschermd. De Groene Kaart met beschermde houtopstand is bepalend voor de vraag welke bomen beschermd zijn en waarvoor een kapvergunning nodig is.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen beschrijft dat groen een kernkwaliteit van Zwolle is en behouden en versterkt moet worden. Groen groeit mee met de stad. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten daarom bijdragen aan extra en beter groen. Het Ruimtelijk Toekomstperspectief zet in op kwalitatieve verbetering van groenstructuren, vergroting van biodiversiteit en een gezond en toekomstbestendig bomenbestand. Het Groen- en recreatiebeleid 2025 werkt dit verder uit. Zwolle hanteert een leidraad van 75 m² openbaar groen per woning in stedelijk gebied. Dit is vertaald naar het 2-22-200-principe:
- elke straat heeft ten minste twee toekomstbomen op maximaal 100 meter;
- stadsbreed 22% kroonbedekking;
- binnen 200 meter toegang tot een plantsoen of park van minimaal 200 m².

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

Groen moet bijdragen aan klimaatadaptatie, gezondheid en biodiversiteit. Verschillende vormen van groen zijn gewenst, zoals stadsnatuur, groendaken, verticaal groen, wadi's en groene binnentuinen. De zone langs de A28 (buiten het plangebied) heeft ecologische betekenis en moet waar mogelijk worden behouden en versterkt.
De buitenruimte moet ruimte bieden voor spelen, bewegen en ontmoeten, voor alle leeftijden.
Er wordt ingezet op creatieve combinaties, zoals speelplekken met wadi's. Groene ruimtes moeten worden verbonden met groene corridors en langzaamverkeersroutes. Verharding wordt geminimaliseerd. Inheemse, bloeiende en besdragende beplanting heeft de voorkeur.
Natuurlijke gradiënten en diverse biotopen worden gestimuleerd.
Alle (half)verharding dient te worden verlicht. Tijdens de bouw, ook bij gefaseerde uitvoering, dient alle openbare ruimte verlicht te blijven. Op gemeentelijke grond geldt het standaardmaterieel bestaat uit een 6 meter aluminium mast met kofferarmatuur Mini Martin, lens 19, circa 1750 lumen voor wijkontsluitingswegen, en/of de Ekra met lens 63, circa 1100 lumen en matte kap in woonstraten.
Bomen dienen aan de onderzijde minimaal tot 4 meter te worden opgesnoeid om lichtverstoring te voorkomen.

Wat is onderzocht

Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd door Incite in september 2022. Deze inventarisatie is verouderd, maar de omgeving van de geïnventariseerde bomen is tot op heden niet significant veranderd. Daarom wordt ingeschat dat de inventarisatie nog voldoende actueel kan zijn voor eventuele vergunningaanvragen.
Op de Groene Kaart is te zien dat het plangebied wordt omringd door hoofdgroenstructuur. Een deel van het gebied valt binnen de nevengroenstructuur. Het plangebied zelf valt grotendeels binnen wit gebied. Bomen achter de kantoorpanden op de parkeerplaats zijn daarmee vermoedelijk kapvergunningvrij. De platanen aan de zuidzijde tegen het talud van de A28 vallen eveneens net binnen wit gebied. Het talud is tevens eigendom van Rijkswaterstaat en valt dus ook buiten het plangebied van deze opgave.

Wat moet nog onderzocht worden

De bomeninventarisatie is geen Bomen Effect Analyse (BEA). Het effect van de voorgenomen plannen en werkzaamheden op bomen is nog onbekend. Een BEA moet worden uitgevoerd wanneer het ontwerp en de werkzaamheden invloed kunnen hebben op beschermde bomen. Daarbij moeten boven- en ondergrondse effecten worden onderzocht.
Als uit het ontwerp blijkt dat bouwgrenzen en werkgrenzen op voldoende afstand liggen van beschermde bomen, kan in afstemming met de groenadviseur van de gemeente worden bepaald dat geen BEA nodig is.
Indien beschermde bomen moeten wijken, moet een compensatieplan worden opgesteld. Daarin moet worden aangetoond hoe verlies wordt gecompenseerd en hoe het nieuwe groenplan beter is dan de huidige situatie. Ook moet de boomkroonoppervlakte in beeld worden gebracht in relatie tot de Natuurherstelverordening.
In de verdere uitwerking moet ook worden getoetst of de uitvoeringsfase voldoende zorgvuldig kan plaatsvinden. Bij bestaande bomen moet niet alleen de stampositie, maar ook de kroonprojectie en de benodigde beschermingszone worden ingemeten. Uitgangspunt is dat onder en rondom de kroon geen bouwactiviteiten, opslag, draaibewegingen of andere werkzaamheden plaatsvinden, tenzij uit een BEA en uitvoeringsplan blijkt dat dit zonder schade kan.
Daarnaast moet het beheer na oplevering worden meegenomen. Bomen en beplantingsvakken moeten bereikbaar zijn voor onderhoud, paden in de hoven moeten geschikt zijn voor beheer, waterpartijen moeten onderhoudbaar worden ontworpen en de soortkeuze van beplanting moet aansluiten op schaduw, bodem, waterhuishouding en gebruiksdruk.

Aandachtspunten richting ROP

Aandachtspunten zijn:
- geen nettoverlies van groen en boomkroonbedekking door binnen de boomkroonprojectie en 1.5m daarbuiten van bestaande bomen geen ondergrondse en bovengrondse werkzaamheden uitvoeren die de kroon en de boomwortels kunnen beschadigen;
- toename van boomkroonbedekking;
- haalbaarheid van het 2-22-200-principe;
- noodzaak van BEA en compensatieplan;
- aansluiting op hoofdgroenstructuren;
- versterken van biodiversiteit;
- goede groeicondities in relatie tot kabels en leidingen;
- minimaliseren van verharding;
- combineren van groen, waterberging, spelen en ontmoeten;
- toepassing van natuurinclusieve bouwprincipes.
- reserveren van voldoende bouwruimte en werkzones zonder schade aan bestaande bomen en hoofdgroenstructuur;
- toepassing van het Handboek Bomen of vergelijkbare uitvoeringsrichtlijnen bij werken rondom bomen;
- beheerbaarheid van nieuwe bomen, beplanting, paden en waterpartijen na oplevering.

Milieueffectrapportage

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht op grond van categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Deze categorie heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingsprojecten, waaronder woningbouwontwikkelingen, de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen.
Gezien de aard en omvang van het plan moet worden beoordeeld of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De m.e.r.-beoordeling vormt daarmee de basis voor het bevoegd gezag om te besluiten of het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk is, of dat een MER en daarmee ook een plan-MER achterwege kunnen blijven.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Er zijn op basis van de aangeleverde informatie geen aanvullende provinciale of gemeentelijke beleidskaders benoemd die specifiek gelden voor de m.e.r.-beoordeling. De beoordeling vindt plaats in samenhang met de ruimtelijke procedure, de uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan en de benodigde milieu- en omgevingsonderzoeken. Aanvullen indien er vanuit gemeente of provincie specifieke procesafspraken, beoordelingskaders of aanvullende eisen gelden voor de m.e.r.-beoordeling.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De m.e.r.-beoordeling wordt ingezet om vroegtijdig en integraal inzicht te krijgen in mogelijke milieugevolgen van de ontwikkeling. Daarmee ondersteunt de beoordeling de verdere planvorming en helpt zij om milieuaspecten zoals verkeer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, natuur, bodem, energie en gezondheid in samenhang te beschouwen.
Daarnaast moet in de verdere planvorming rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat alsnog een vorm van collectieve bodemenergie wordt toegepast. Indien wordt gekozen voor een collectief bodemenergiesysteem, moeten de ruimtelijke, technische en milieukundige gevolgen hiervan tijdig worden betrokken bij de onderzoeken en de verdere uitwerking van het plan.

Wat is onderzocht

Voor het plan Zwartewaterkwartier is vastgesteld dat beoordeeld moet worden of sprake is van een activiteit als bedoeld in categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit: een stedelijk ontwikkelingsproject. In dat kader wordt een verkorte m.e.r.-aanmeldingsnotitie opgesteld.
Het doel van deze m.e.r.-beoordeling is niet alleen om vast te stellen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, maar ook om te onderbouwen of een plan-m.e.r.-procedure noodzakelijk is of kan worden uitgesloten.

Wat moet nog onderzocht worden

De verkorte m.e.r.-aanmeldingsnotitie moet nog worden opgesteld. Deze beoordeling vindt plaats parallel aan de uitvoering van de benodigde milieu- en omgevingsonderzoeken. Daarbij moeten de relevante onderzoeksresultaten worden betrokken, waaronder in ieder geval de onderzoeken naar verkeer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, natuur, bodem en energie.
Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken wordt een formeel standpunt ingenomen over de vraag of het opstellen van een milieueffectrapport aan de orde is.
Indien in de verdere planvorming wordt gekozen voor een collectief bodemenergiesysteem, moeten de effecten daarvan eveneens worden onderzocht en betrokken bij de m.e.r.-beoordeling en de verdere planuitwerking.

Aandachtspunten richting ROP

Het uiteindelijke m.e.r.-besluit wordt gekoppeld aan het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Richting ROP zijn de belangrijkste aandachtspunten:

- tijdig opstellen van de verkorte m.e.r.-aanmeldingsnotitie;
- afstemmen van de m.e.r.-beoordeling op de milieu- en omgevingsonderzoeken;
- integraal beoordelen van cumulatieve milieueffecten;
- expliciet onderbouwen of een MER en/of plan-MER noodzakelijk is of achterwege kan blijven;
- meenemen van eventuele effecten van een collectief bodemenergiesysteem;
- borgen dat het bevoegd gezag op basis van de aanmeldingsnotitie een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen;

Natuur

Beleidskader

Wet- en regelgeving — eisen

Relevante kaders zijn de Omgevingswet, de zorgplicht voor natuur, bescherming van soorten en gebieden en de Europese Natuurherstelverordening.

Provinciaal en gemeentelijk beleid — eisen

Relevant zijn de Omgevingsvisie, het Groen- en recreatiebeleid 2025, de Bomenverordening, de Groene Kaart en de gebiedsvisie Zwartewaterallee.

Wensen en ambities fysieke leefomgeving

De ontwikkeling moet bijdragen aan biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, versterking van groenstructuren, ecologische verbindingen en een gezonde leefomgeving. De zone langs de A28 heeft ecologische betekenis en moet waar mogelijk worden behouden en versterkt.

Wat is onderzocht

Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Daarnaast is de ligging ten opzichte van hoofdgroenstructuur en nevengroenstructuur beschreven.

Wat moet nog onderzocht worden

Nog nodig zijn:

- ecologische quickscan;
- eventueel aanvullend soortenonderzoek;
- stikstofdepositieberekening indien relevant;
- toetsing aan Natura 2000 en beschermde gebieden;
- Bekijken natuurinclusief maatregelenpakket (er wordt verkend of dit kan volgens de NEST systematiek)
- groen- en biodiversiteitsplan.

Aandachtspunten richting ROP

Aandachtspunten zijn:

- voorkomen van schade aan beschermde soorten;
- tijdig uitvoeren van seizoensgebonden onderzoeken;
- behoud en versterking van boomkroonbedekking;
- verbinden van groene ruimtes;
- natuurinclusief bouwen vanaf de start integreren;
- afstemming tussen natuur, water, landschap, openbare ruimte en ondergrond.
- Groen vormt samen met water een belangrijk structurerend principe voor de inrichting van de klimaathoven en openbare ruimte binnen het plangebied. Dat sluit aan bij de gekozen opzet met klimaathoven.

10

Randvoorwaarden en planaspecten

Omgang met bestaande belangen en effecten op de omgeving

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande stedelijke omgeving met bewoners, kantoorgebruikers, eigenaren en verkeersstructuren. De belangrijkste omgevingsbelangen zijn schaal, bezonning, privacy, verkeer, parkeren, geluid, veiligheid en openbare ruimte. De stedenbouwkundige omgang hiermee is beschreven in hoofdstuk 7; de thematische randvoorwaarden en onderzoeken staan in hoofdstuk 9. Richting ROP moeten deze belangen integraal worden afgewogen en navolgbaar worden onderbouwd.

Samenvattend

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen per thema van de wettelijke en lokale eisen en ambities

Onderwerp	Eisen	Wensen / ambities
Wonen / programma	Woningen voldoen aan Omgevingswet/ Bbl; uitgangspunt minimaal 50 m2 GO; motiveringsplicht acceptabel woon- en leefklimaat; programmering uitwerken binnen gemeentelijke betaalbaarheidskaders.	Nieuw helpt bestaand; ongedeelde stad; divers programma zonder monocultuur; betaalbaar programma; doorstroming senioren; levensloopbestendige/geclusterde woonvormen; ontmoeting en Zwols noaberschap.
Stedenbouw en landschap	Aansluiten op gebiedsvisie Zwartewaterallee en gemeentelijke omgevingskwaliteit; randvoorwaarden voor rooilijnen, bouwvelden, hoogtes, entrees, programma, dichtheid en landschappelijke structuur vastleggen; voldoen aan Omgevingswet/Bkl/Bbl en eisen voor wind, bezonning, toegankelijkheid en sociale veiligheid. Daarnaast moet worden voldaan aan de eisen uit de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van onder meer gezondheid, veiligheid, bruikbaarheid, toegankelijkheid en energieprestatie. Voor hoogbouw en stedelijke verdichting moeten de effecten op windhinder, bezonning, daglichttoetreding, sociale veiligheid en omgevingskwaliteit worden onderzocht en aanvaardbaar zijn in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Ruimtelijk samenhangend stedelijk ensemble. Sterke relatie met de Zwartewaterallee. Herkenbare adressen en actieve plinten. Hoogwaardige openbare ruimte. Aantrekkelijke klimaathoven voor ontmoeten, spelen en verblijven. Integratie van groen, waterberging, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Zorgvuldige massaopbouw met aandacht voor menselijke maat, bezonning, wind, privacy en uitzicht. Versterken van groen structuren. Sociaal veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.
Mobiliteit / verkeer / openbare ruimte	Verkeersveiligheid en ontsluiting onderbouwen volgens relevante richtlijnen; eisen hulpdiensten/ veiligheidsregio; parkeerbalans en parkeernorm onderbouwen.	Fiets voor, auto achter; autoverkeer mogelijk maar niet dominant; parkeren bundelen en ruimtebesparend organiseren; deelmobiliteit en lagere parkeernorm onderzoeken; veilige routes voor langzaam verkeer; aansluiten op fietstunnel en kruispunten.
Afvalinzameling	Gemeentelijke zorgplicht voor gescheiden huishoudelijk afval op grond van de Wet milieubeheer; Afvalstoffenverordening; bewoners faciliteren voor PMD, GFT, OPK en restafval; voor gestapelde woningen ondergrondse containers voor restafval en bij voldoende omvang ook PMD/OPK, GFT via bovengrondse voorziening; bedrijfsafval door gebruikers zelf organiseren.	Afvalvoorzieningen vroegtijdig en zorgvuldig inpassen; combineren in milieu-eilanden waar mogelijk; bereikbaarheid ROVA, kraanbereik, kabels en leidingen, routes, parkeerdruk en beeldkwaliteit integraal afstemmen; voorkomen dat afvalvoorzieningen verblijfskwaliteit of hoven aantasten.
Cultuurhistorie	Getoetst aan tijdelijk omgevingsplan Holtenbroek en parapluplannen bouw- en cultuurhistorie; geen monumenten of cultuurhistorische waarden op locatie.	Geen specifieke cultuurhistorische ambities; in ROP vastleggen dat bestaande gebouwen en locatie geen cultuurhistorische waarde hebben en historische structuren ter plaatse niet meer herkenbaar zijn.
Archeologie	Hoge archeologische verwachtingswaarde; zorgvuldig omgaan met mogelijke waarden; nader veldonderzoek uitvoeren.	Eventuele waarden beschermen of documenteren; resultaten verwerken in ROP/ omgevingsplan en vertalen naar bouwvelden, graafwerkzaamheden en planning.
Klimaat, energie en circulariteit	Landelijke BENG-eisen; EPBD IV voor laadinfra; netcapaciteit en transportvermogen tijdig aanvragen/onderbouwen.WKO systeem als randvoorwaarde. Voor circulariteit: Zwolse aanpak circulair bouwen en voor Visie Zwolle Circulair, Een brug naar de toekomst	Zwolse ambitie BENG optimaal voor gestapelde woningbouw; Netbewust bouwen; piekvraag beperken; energieconcept met scenario's; gedeeld gebruik bestaande capaciteit onderzoeken; slim laden; circulariteit, MPG, hergebruik, losmaakbaarheid en bouwlogistiek nog uitwerken.
Water	Hemelwaterverordening Zwolle: 60 mm berging per m2; piekbui 70 mm/uur opvangen; aantonen dat 109 mm/24 uur niet wordt afgewenteld of schade veroorzaakt; waterhuishoudkundig plan opstellen; waterschap betrekken. Voor bestaand kantorenterrein blijft de huidige norm van toepassing. Inclusief de eisen uit de Omgevingsverordening: • Overstromingsrisicoparagraaf • Onderbouwing behoud/ versterken water- en bodemsysteem • 1/100 (109mm in 24 uur). • Meerlaagsveiligheid	Water- en klimaatbestendige inrichting; sponswerking; waterberging combineren met groen, spelen en verblijf; vitale installaties waterrobuust; waterbewustzijn zichtbaar maken.
Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit moet worden beoordeeld op grond van de Omgevingswet, het Bkl en het Bal. Het omgevingsplan moet waarden bevatten voor de toelaatbare bodemkwaliteit bij bodemgevoelige gebouwen. De Omgevingsverordening Overijssel 2024, Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen, bodemfunctieklassenkaart, Bodemkwaliteitskaart 2021, Bodembeleidsplan en Nota bodembeheer zijn relevant. Uit verkennend bodem- en asbestonderzoek van MUG uit 2021 en 2022 volgt dat geen nader bodemonderzoek of aanvullende sanerende maatregelen nodig zijn, mits de onderzoeken representatief blijven voor het definitieve ontwerp en grondverzet.	Bodemkwaliteit moet passen bij toekomstig woongebruik en mag door grondverzet niet verslechteren. Hergebruik van vrijkomende grond wordt gestimuleerd waar dit milieuhygienisch mogelijk is. Richting ROP aandacht voor representativiteit van bestaande onderzoeken, omgang met gebroken puin, partijkeuringen bij hergebruik of afvoer, en de relatie tussen bodem, infiltratie, waterhuishouding, groen en ondergrondse voorzieningen.
Ondergrond / kabels en leidingen	Ondergrondse ordening moet voldoen aan Omgevingswet, relevante regels voor bodem, grondwater, kabels en leidingen, riolering, bodemenergie en gemeentelijke profielen, waaronder NEN 7171-1 en NEN 7171-2 en het gemeentelijke profiel K&L. Bestaande MS-kabel moet worden verlegd, de hogedrukgasleiding langs de A28 vraagt minimaal 3,5 meter afstand en open verharding, en toekomstige Enexis-traces en aanpassingen aan riolering moeten worden afgestemd.	Boven- en ondergrond integraal ontwerpen, zodat kabels en leidingen, riolering, bomen, wadi's, waterberging, energie-infrastructuur, laadinfra, afvalinzameling en eventuele WKO elkaar niet blokkeren. Richting ROP aandacht voor toekomstige fietstunnel Zwartewaterallee/ Middelweg, KLIC en nutspartij-afstemming, nieuwe kabel- en leidingentraces, zakelijke rechten, en eventueel een bodemenergieplan met bronnenstrategie.
Milieuzonering	Geen relevante milieubelastende activiteiten toegevoegd of aanwezig; entree parkeervoorziening, verkeersontsluitingen en dakinstallaties wel toetsen op hinder.	Goede balans tussen wonen en omliggende functies; hinder voorkomen door zorgvuldige situering en ontwerp van parkeervoorziening, entrees, installaties en ontsluitingen.
Luchtkwaliteit	Bkl art. 5.54; ontwikkeling valt binnen standaardgeval Niet in Betekenende Mate; PM2,5 en PM10 onder grenswaarden.	Gezonde leefomgeving; autogebruik beperken en langzaam verkeer stimuleren; conclusie luchtkwaliteit formeel onderbouwen in ruimtelijke procedure.
Trillingen	Rekening houden met trillingen bij ontwikkelingen binnen 200 m van spoor; plangebied ligt daarbuiten; geen nader trillingsonderzoek nodig.	Trillingshinder voorkomen; thema kan in ROP naar verwachting worden afgedaan.
Geur	Bkl art. 5.92: rekening houden met geur bij geurgevoelige gebouwen; geen geuremitterende bron en geen relevante geurbron nabij plan; geen geuronderzoek nodig.	Geurhinder bij woningen voorkomen; aandacht houden voor eventuele nieuwe functies, afvalopslag of installaties indien programma wijzigt.

Onderwerp	Eisen	Wensen / ambities
Externe veiligheid	Bkl; buiten PR10-6-contour maar binnen explosie- en gifwolkaandachtsgebieden; groepsrisico verantwoorden; advies veiligheidsregio; o.a. 30 m afstand tot snelweg, brandklasse A2, vluchtroutes van snelweg af, eisen parkeervoorziening en laadpunten.	Risico's beperken via zelfredzaamheid, vluchtmogelijkheden, brandveiligheid, gevelontwerp, opstelplaatsen, droge blusleidingen en veilige laadinfra; maatregelen integraal afstemmen met geluid en architectuur.
Inrichting buitenruimte / groen	Europese Natuurherstelverordening: geen nettoverlies stedelijke groene ruimte en boomkroonbedekking tot 2030; Omgevingswet-zorgplicht natuur; Bomenverordening/Groene Kaart; kapvergunning en BEA indien nodig; uitvoeringsruimte en bescherming van bomen tijdens bouw borgen.	Groen als drager van klimaatadaptatie, gezondheid en biodiversiteit; 75 m2 groen per woning en 2-22-200-principe als ambitie/richtlijn; minimaliseren verharding; ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten; boomkroonbedekking vergroten; beheerbaarheid van bomen, beplanting, paden en waterpartijen meenemen.
Milieueffectrapportage	M.e.r.-beoordelingsplicht categorie J11 bijlage V Omgevingsbesluit; verkorte m.e.r.-aanmeldingsnotitie opstellen; bevoegd gezag besluit of MER/plan-MER nodig is.	Milieueffecten vroegtijdig en integraal beschouwen; cumulatieve effecten meenemen; eventuele collectieve bodemenergie betrekken; m.e.r.-besluit koppelen aan ROP.
Natuur	Omgevingswet, zorgplicht, soorten- en gebiedsbescherming, Natura 2000/ stikstof indien relevant, Europese Natuurherstelverordening; ecologische quickscan en eventueel soortenonderzoek uitvoeren.	Biodiversiteit versterken; natuurinclusief bouwen; groene verbindingen en ecologische waarde langs A28 behouden/versterken; maatregelenpakket voor flora/fauna integreren in ontwerp en beheer.
Geluid	Geluid beoordelen volgens het BKL en de interim beleidsregels geluid Zwolle. Bij overschrijding van de standaardwaarde is een maatregelenafweging en onderbouwing van een goede leefomgevingskwaliteit nodig. Iedere woning beschikt daarbij over minimaal één geluidluwe gevel of geveldeel, met minimaal één slaapkamer aan een geluidluw geveldeel. Als een woning een buitenruimte heeft, is minimaal één buitenruimte geluidluw of wordt onder voorwaarden voorzien in een alternatief in de omgeving. In de ROP-fase is nader akoestisch onderzoek nodig naar onder andere de omgang met overschrijdingen van de grenswaarde, cumulatie en gezamenlijk geluid, gevelwering, parkeren en de effecten op de omgeving.	De geluidbelasting zoveel mogelijk beperken door oplossingen primair te zoeken in bron-, overdrachts- en ontwerpmaatregelen, voordat wordt teruggevallen op bouwkundige gevelmaatregelen. Zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen, om een natuurlijke geluidluwe zijde te creëren. De stedenbouwkundige opzet en gebouwvorm worden ingezet om zoveel mogelijk geluidluwe binnenzijden, gevels en buitenruimten te realiseren. De parkeervoorziening wordt waar mogelijk benut voor afscherming van geluid.
Participatie en communicatie	Participatieplan volgen; er wordt geparticipeerd voor vaststelling NvU en tijdens het ROP; terugkoppelen hoe input is verwerkt; participatieruimte helder afbakenen.	Transparant proces met kaders en kansen; omgeving laten meedenken over inrichting, toegankelijkheid en gebouwontwerp binnen vooraf gestelde kaders; herkenbare projectcommunicatie via gemeente en Van Wijnen.
Proces en uitvoerbaarheid	Omgevingswet, zorgplicht, soorten- en gebiedsbescherming, Natura 2000/ stikstof indien relevant, Europese Natuurherstelverordening; ecologische quickscan en eventueel soortenonderzoek uitvoeren.	Versneld en parallel planproces; tijdige afstemming onderzoeken, participatie, financiën en juridische procedure; randvoorwaarden en aandachtspunten vertalen naar uitvoerbaar ROP, OKP/BKP en vergunningaanvraag.

11

Proces

Processtappen

Vervolgproces - procedure

Na het ruimtelijk ontwikkelplan volgt de volgende fase: de planvorming voor het wijzigen van het omgevingsplan, of waar passend een BOPA, en vervolgens de omgevingsvergunningsprocedure. Voor dit proces wordt een globale planning opgesteld tot en met de oplevering van de woningen en parkeervoorzieningen. Deze planning geeft inzicht in de belangrijkste besluitvormingsmomenten, onderzoeksstappen, participatiemomenten en vergunningprocedures.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

Dit onderdeel wordt uitgewerkt in het ROP.

Planning

1. Q3 2026: Nota van uitgangspunten vastgesteld
2. Q3 2026 - Q1 2027: Ruimtelijk ontwikkelplan
3. Q3 2026 - Q2 2027: Planuitwerking
4. Q1 2027: Vaststellen ruimtelijk ontwikkelplan & start procedure omgevingsplan
5. Q2 2027 - Q4 2027: Bouwvoorbereiding
6. Q4 2027 - Q1 2028: Vaststellen wijziging omgevingsplan en verlening omgevingsvergunning
7. Q4 2027 - Q1 2028: Bouwrijp maken
8. Q1 2028: Start bouw (gefaseerde uitvoering)
9. Q3 2030: Oplevering

In de huidige planning wordt uitgegaan van een wijziging van het omgevingsplan. De definitieve keuze voor de te volgen juridische procedure (wijziging omgevingsplan of BOPA) is nog niet gemaakt en wordt op een later moment bepaald.

Communicatie en participatie

De participatieaanpak, participatieruimte en wijze van terugkoppeling zijn beschreven in hoofdstuk 4. In dit proceshoofdstuk worden deze onderdelen alleen procesmatig geborgd in de planning richting ROP. De communicatiekanalen en verslaglegging zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4. Richting ROP worden de participatiemomenten, projectcommunicatie en terugkoppeling gekoppeld aan de planning en besluitvorming.
Van Wijnen verzorgt gedurende het project de externe projectcommunicatie richting omwonenden, geïnteresseerden, toekomstige bewoners en overige belanghebbenden. De communicatie richt zich op het informeren over de voortgang van het project, belangrijke mijlpalen en de voortgang van de realisatie.
De communicatie vindt plaats via de projectwebsite (www.zwartewaterkwartier.nl), persberichten en andere passende communicatiemiddelen.

Op de website komt ook een mijlpalenplanning te staan, gebaseerd op de actuele projectplanning:

- start verkoop woningen;
- start bouw;
- bereiken van het hoogste punt;
- oplevering van de woningen;
- overdracht van de sociale huurwoningen aan Openbaar Belang.

Daarnaast kunnen gedurende het project aanvullende communicatiemomenten plaatsvinden over belangrijke projectontwikkelingen, de inrichting van de openbare ruimte, werkzaamheden in de omgeving of andere relevante ontwikkelingen die van invloed zijn op de omgeving of toekomstige bewoners.

Aandachtspunten

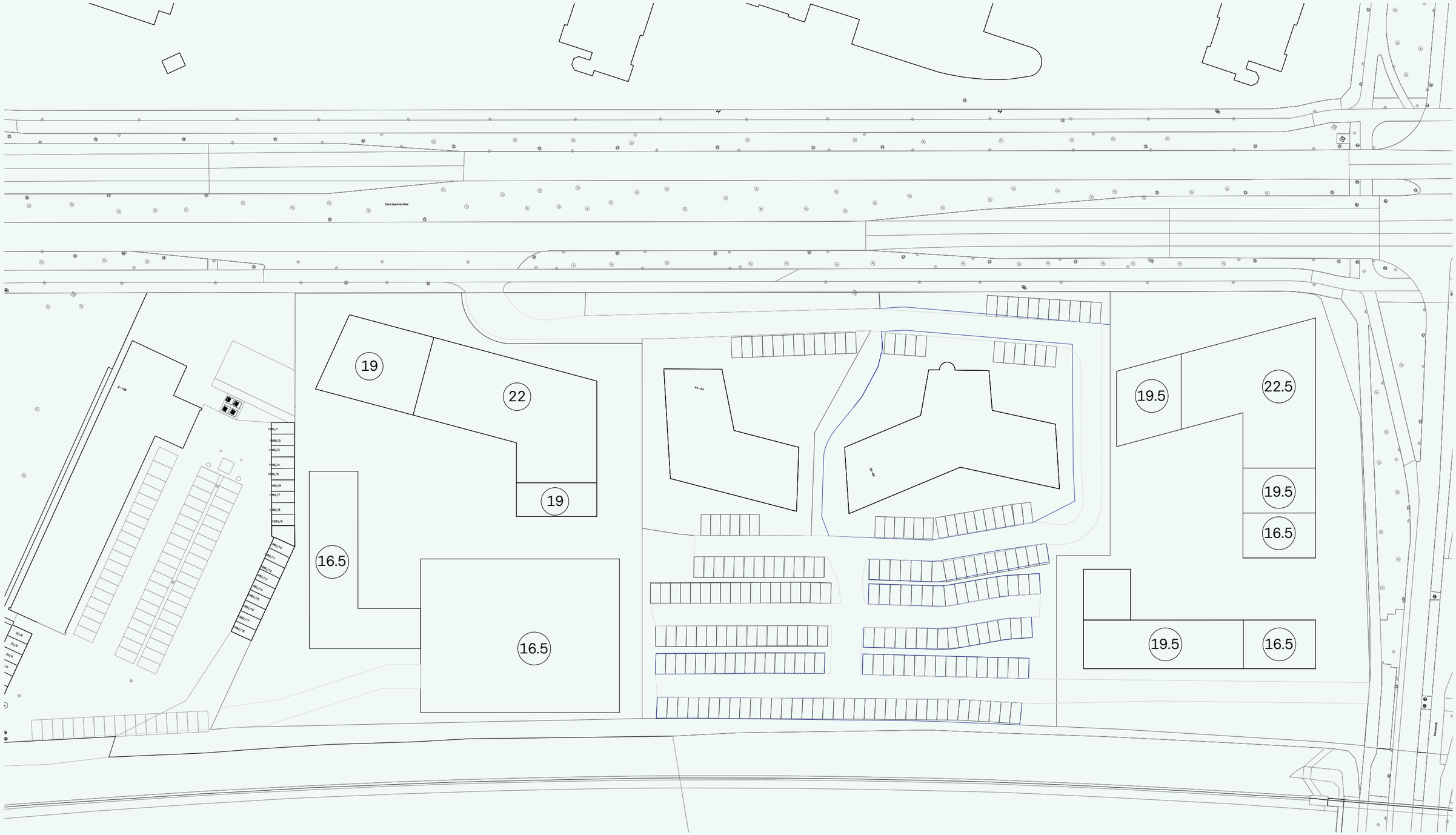
- tijdige communicatie over projectmijlpalen en besluitvormingsmomenten;
- duidelijke communicatie over werkzaamheden en mogelijke effecten op de omgeving;
- een actuele en toegankelijke informatievoorziening via de project- en verkoopwebsite;
- afstemming van communicatie-uitingen tussen Van Wijnen, gemeente Zwolle en Openbaar Belang;
- eenduidige en herkenbare communicatie over planning, voortgang en vervolgstappen van het project.

Belangrijkste aandachtspunten

Procesmatig aandachtspunt is dat de participatieonderwerpen en de beïnvloedbare onderdelen vooraf helder worden afgebakend. De inhoudelijke participatiethema's zijn opgenomen in hoofdstuk 4; de planning en borging daarvan blijven onderdeel van hoofdstuk 11.

Bijlage

Tekening met bouwvlakken en hoogten



Hoogtes (in meters) indicaties en kunnen nog max. 1 m afwijken

Zwartewaterkwartier Zwolle

Nota van Uitgangspunten

Zwolle

Augustus 2026