

kwaliteit

Zwolle

Ontwikkeling Kop van Oost
Caspar Fagelstraat & Anthonie Heinsiusstraat
ruimtelijke randvoorwaarden

april 2020

Inleiding

Achtergrond

De huidige huurwoningen in het gebied Kop van Oost voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. SWZ wil de bestaande bebouwing slopen en hiervoor in de plaats nieuw bouwen.

Vraagstelling

Aan de gemeente Zwolle stelt SWZ de vraag om voor de herontwikkeling van de Kop van Oost ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen, die als basis kunnen dienen voor de uitvraag naar een stedenbouwkundig bureau. Het stedenbouwkundig bureau zal een plan opstellen op basis waarvan een uitvraag bij een ontwikkelaar/architect wordt gedaan.

Kaders

Kader vormt het huidige bestemmingsplan, waarbinnen de sloop/nieuwbouw moet plaatsvinden. Mocht blijken dat de nieuwbouw niet binnen het huidige bestemmingsplan past, dan moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Uitgangspunten voor de beoordeling zijn de ruimtelijke randvoorwaarden en het bestemmingsplan. SWZ stelt een selectieprocedure op.

Ruimtelijke randvoorwaarden

In dit document worden de bestaande situatie en de context kort weergegeven. Vervolgens worden de ruimtelijke randvoorwaarden besproken. Deze randvoorwaarden vormen de basis waarmee een stedenbouwkundig bureau een stedenbouwkundig plan op kan stellen. Onderdeel van het opstellen van dit plan is een nader stedenbouwkundig onderzoek naar de locatie.

Inhoudsopgave

01 **Bestaande situatie**

02 **Context**

03 **Randvoorwaarden - Milieu**

04 **Randvoorwaarden - Kabels & leidingen**

05 **Randvoorwaarden - Stedenbouw**

06 **Randvoorwaarden - Verkeer**

07 **Randvoorwaarden - Overig**

01 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de wijk Dieze-Oost, een waardevol voorbeeld van het Nieuwe Bouwen uit de jaren '50 en '60. De bebouwing aan de Anthonie Heinsiusstraat en Caspar Fagelstraat vormt de oostelijke grens van de wijk Dieze-Oost en grenst hier aan de Ceintuurbaan, Meppelerstraatweg. Dieze-Oost maakt deel uit van het uitbreidingsplan van S.J. van Embden en N. Roorda van Eysinga.

Ensemble

De flat aan de Anthonie Heinsiusstraat is in 1956 in opdracht van de Algemene Zwolse Coöperatieve Woningbouwvereniging (AZCW) gebouwd, door de Arnhemse architecten Corn. Nap en G.J.P. van Ede. De woningen aan de Caspar Fagelstraat zijn in 1954-1955 gebouwd. Architectenbureau H. en A.H. Klomp uit Enschede leverde het ontwerp. De volgens het portiektype opgezette flatgebouwen maken deel uit van een open verkaveling en zijn in strokenbouw gerangschikt. De ruime ligging op groenstroken met heesters en geboomte accentueert de voor de bouwperiode karakteristieke aandacht voor 'licht, lucht en ruimte'. Het authentieke karakter is goed behouden gebleven.

Plangebied

Het plangebied wordt omsloten door de Anthonie Heinsiusstraat en de Ceintuurbaan aan de oostzijde, de Pieter Steynstraat aan de noordzijde, de Caspar Fagelstraat aan de westzijde en de Meppelerstraatweg aan de zuidzijde.

Het grondgebied van SWZ beslaat een oppervlakte van 7.633m2. Binnen het plangebied vallen vier bouwblokken. Aan de Caspar Fagelstraat zijn dit twee blokken met portiekflats, bestaande uit twee lagen met een kap. In deze twee gebouwen zijn in totaal 32 woningen opgenomen. De goothoogte bedraagt 9 meter en de nokhoogte 12 meter.

Het bouwblok aan de Anthonie Heinsiusstraat is een flat van vijf bouwlagen. De plint wordt gebruikt voor bergingen, daarboven appartementen in vier lagen. De appartementen worden via een portiek ontsloten. In totaal zijn er in dit gebouw zes portiekontsluitingen met acht woningen gekoppeld. Het gebouw heeft een hoogte van ca. 15 meter. Tot slot is er een bouwblok aan de Pieter Steynstraat bestaande uit in totaal 8 duplexwoningen verdeeld over twee bouwlagen. Het gebouw heeft een kap met een flauwe dakhelling. De goothoogte bedraagt 6 meter. In totaal zijn er 88 woningen in het plangebied.

Architectuur

Een karakteristiek detail van de flat aan de Anthonie Heinsiusstraat vormen de 'gekartelde' daklijsten langs de kopgevels. Nadruk op een strak lijnenspel van horizontalen en verticalen. Markante trappenhuissecties. De portiekflats aan de Caspar Fagelstraat worden gekenmerkt door evenwichtige gevelindelingen en een vrij traditionalistische vormgeving met de nadruk op schoonmetselwerk en pannendaken. Karakteristiek is de regelmatige afwisseling van ingangspartijen en van ijzeren hekwerken voorziene balkons.

Openbare ruimte

Positieve punten

- Haagblokken voorzijde flats Anthonie van Heinsiusstraat.
- Heestervakken en groen aan de voorzijde van de flats in de Caspar Fagelstraat.
- Bestaande bomen en hagen op het binnenterrein.

Negatieve punten

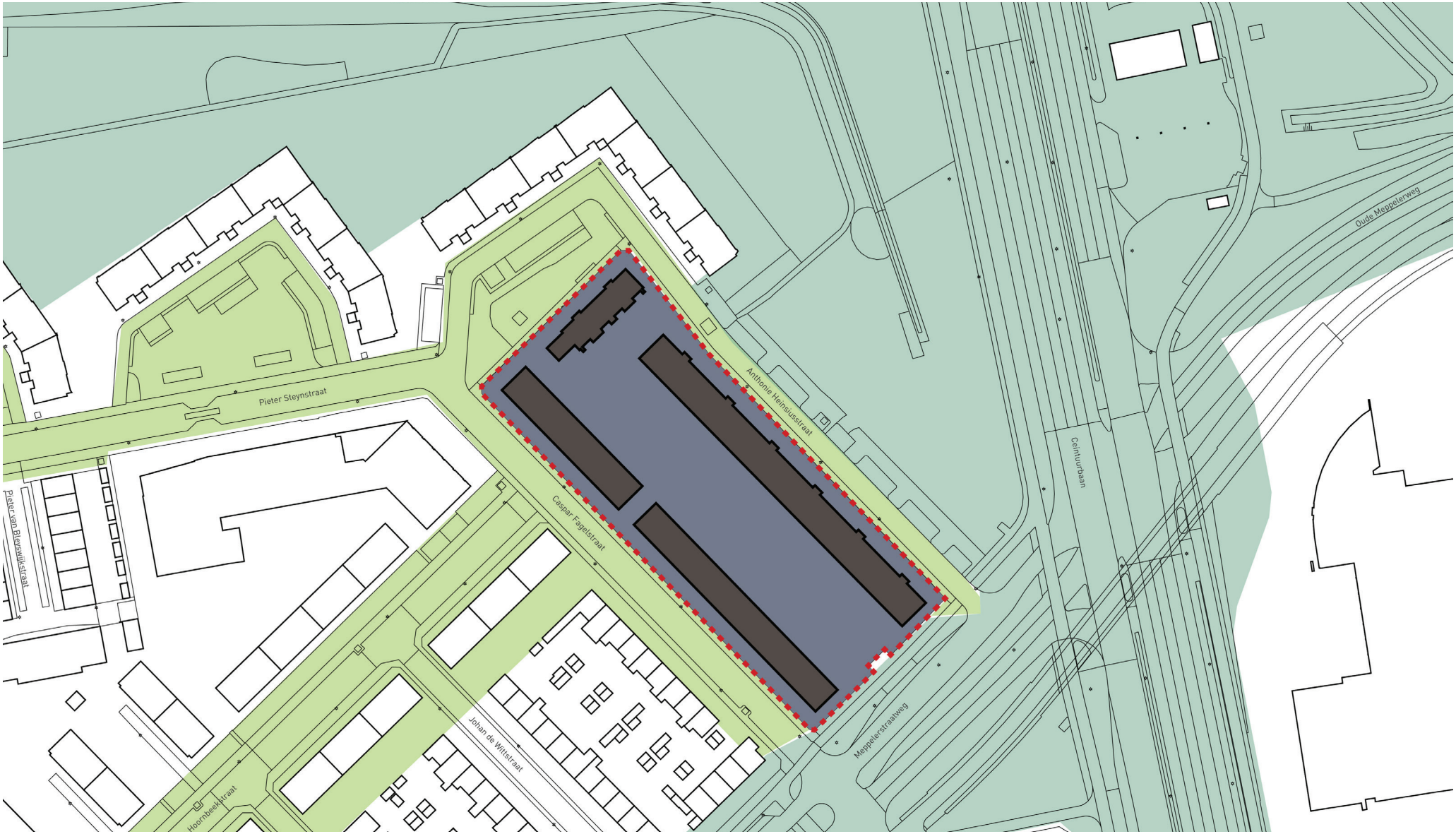
- Rommelige groen zone aan de Ceintuurbaan.
- Het groen aan de zijkanten van de bebouwing aan de Meppelerstraatweg is rommelig en niet uniform.
- Inrichting van het binnenterrein (betere locatie voor rozenperken).
- Zijkant woningblok. Erfgrens langs de weg.
- Rozenstrook aan de Caspar Fagelstraat is van slechte kwaliteit.
- Fietsparkeren aan voorzijde flats Caspar Fagelstraat.

Waardering

Er ontstaat steeds meer waardering voor wederopbouw wijken als bijvoorbeeld Dieze-Oost. Dit zowel vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt als ook vanuit het vastgoed. Dit geldt zeker voor Zwolle waar nog weinig naoorlogse ensembles bestaan.

Het flatgebouw aan de Anthonie Heinsiusstraat neemt aan de kopzijde van het woonbuurtje langs de Isaac van Hoornbeekstraat e.o. een stedenbouwkundig waardevolle plek in, als een scherm ter begrenzing van de wijk.

01 Bestaande situatie



01 Bestaande situatie



Bestemmingsplan Diezerpoort (2013)

- Uitgangspunten voor wat betreft de bebouwing: Handhaven van de bestaande schaal/ dimensionering/oriëntaties van de bebouwing in de diverse karakteristieke deelgebieden en deze als uitgangspunt nemen bij nieuwe ontwikkelingen.

- In de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd.

02 Context

Het ensemble Kop van Oost ligt in de invloedssfeer van 2 verschillende projecten in de wijk.

Ontwikkelingskader Diezerpoort

Het Ontwikkelingskader Diezerpoort is in het najaar van 2010 vastgesteld: Gedroomd Diezerpoort, richtingen en kaders voor natuurlijke wijkvernieuwing. Het Ontwikkelingskader is richtinggevend voor het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Kop van Oost.

- De flats aan de Anthonie Heinsiusstraat liggen in de groene zone langs de A28/Ceintuurbaan. Deze waterrijke, groene zone is tot nu toe hap- snap ingevuld, waardoor er ruimte is voor onorthodoxe programma's en experimenten die de ecologische structuur en de sfeer kunnen versterken. Het ontwikkelingskader houdt nadrukkelijk rekening met de wateropgave; in deze zone is ruimte voor extra water. Het is de ambitie dit gebied te claimen voor de wijk. Hiervoor zal het groen moeten worden opgeknapt en de toegankelijkheid van de zone verbeterd.
- In de ontwikkelingsvisie is de Geert Grootestraat – Pieter Steynstraat - Caspar Fagelstraat een belangrijke lijn in de wijk, zowel voor bestemmingsverkeer als langzaam verkeer route. De ruimtelijke kwaliteit van de weg wordt aangescherpt middels bomenrijen en ruime groene bermen.
- Het gebruik van plinten in de bouwblokken voor kleinschalige bedrijvigheid mits gerelateerd aan de woningen is positief voor de levendigheid van het gebied.
- Het stallen van fietsen vooral bij de gestapelde woningbouw verbeteren, omdat dit een belangrijke voorwaarde vormt bij het stimuleren van fietsgebruik.

Overeenkomst duurzame samenwerking Dieze-Oost

De gemeente Zwolle en de woningbouwcorporaties SWZ en deltaWonen hebben de intentie uitgesproken om samen op te trekken bij de herstructurering van Dieze-Oost. De insteek is om de herstructurering op zo duurzaam mogelijke wijze vorm te geven. Daarbij gaat het om zowel vastgoed, als de openbare ruimte.

De opgave voor duurzaam Dieze-Oost is om de leefbaarheid te verbeteren door de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te verbeteren en het al aanwezige startersmilieu te versterken, waarbij de bewoners centraal staan.

Bij de verdere ontwikkeling van Dieze-Oost is het van belang om de sterktes van het gebied te benutten en uit te bouwen om op deze wijze de zwaktes van het gebied (negatief imago, matige leefbaarheid) positief te beïnvloeden. Op deze wijze wordt een nieuwe identiteit gecreëerd die aansprekend en passend is voor huidige en nieuwe bewoners.

De strategie voor Dieze-Oost is een geleidelijke fysieke en sociale transformatie met de volgende doelstellingen:

- Aantrekkelijker maken voor mensen uit de rode belevingswereld.
- Meer differentiatie in kwaliteit van de woning en woningtype (ook koop).
- Meer differentiatie in bevolkingssamenstelling.
- Meer kwaliteit van de woonomgeving.
- Meer voorzieningen toevoegen, geënt op de doelgroep.

Deze strategie heeft als gevolg dat het aantal woningen en daarmee ook het aantal sociale huurwoningen afneemt. Echter omdat het hier om natuurlijke wijkvernieuwing gaat is het een geleidelijk proces. Het einddoel en de weg ernaar toe zijn helder, echter het tijdspad ligt verder in de toekomst.

03 Randvoorwaarden - Milieu

De kop van Oost ligt op een zeer gevoelige locatie dicht langs de A28. Geluid en externe veiligheid vormen ´harde´ randvoorwaarden voor de toekomstige vernieuwing.

Allereerst worden de algemene gemeentelijke kaders beschreven, daarna wordt specifiek ingegaan op het onderzoek naar het ensemble Kop van Oost. De A28 is van invloed op deze locatie vanwege het geluidsniveau en externe veiligheid. De vraag is in hoeverre de woningen kunnen worden vergroot, of er ruimte is voor het toevoegen van extra woningen. De milieutechnische randvoorwaarden worden gegeven binnen het Bestemmingsplan Diezerpoort.

Milieuperspectief Diezerpoort

In 2008 is voor de wijk Diezerpoort een milieugebiedsvisie opgesteld: Milieuperspectief Diezerpoort. Het Milieuperspectief is onderdeel van de Ontwikkelingsvisie Diezerpoort dat in 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het milieuperspectief beschrijft concrete milieumaatregelen en milieustreefbeelden voor de ontwikkelingsgebieden in de wijk Diezerpoort. Bij de keuze voor maatregelen en streefbeelden is goed gekeken naar de kenmerken van het gebied. De onderhavige planlocatie is gelegen binnen de invloedszone van de A28. De invloedszone van de A28 is opgedeeld in 4 milieuzones met een oplopende milieukwaliteit naar mate de zone verder van de A28 is gelegen:

- Milieuzone 1: 0-30 m (vanaf de wegrand). In deze zone zijn milieugevoelige functies niet toelaatbaar. Wel toelaatbaar zijn opslag van goederen, parkeren, en functies, die een kortstondig verblijf en zeer lage dichtheden van personen in het gebied met zich meebrengen
- Milieuzone 2: 30-120 m. Mogelijk zijn enkele woningen met specifieke maatregelen tegen geluid, kantoorpanden met een bvo < 1.500 m2, winkelcentra (complex met minder dan 5 winkels of minder dan 20.000 m2 en vergelijkbare functies met lage dichtheden
- Milieuzone 3: 120-170 m: de invloed van de A28 op luchtkwaliteit en veiligheid is beperkt. Geluidbelasting is op sommige plaatsen hoog. Woningen in lage dichtheden of bijzondere voorzieningen voor geluid zijn wel mogelijk maar een rustig woongebied is niet realiseerbaar in deze zone. Niet-milieugevoelige functies zijn onbeperkt mogelijk.
- Milieuzone 4: > 170m. De milieukwaliteit is voor wat betreft alle aspecten (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid) goed. In beginsel zijn er geen beperkingen.

De planlocatie is gelegen in zone 3 en 4.

Geluid

In de milieuvisie "Milieu op scherp" wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven. Zwolle is een dynamische stad met geluidniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

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

In onderstaande tabel zijn de geluidnormen voor binnenstedelijk wegverkeerslawaai (gemeentelijke wegen) volgens de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid aangegeven.

Gebiedstype	Ambitie gemeentelijk beleid	Voorkeur Wgh	Grenswaarde gemeentelijk beleid	Maximale ontheffings-waarde Wgh
Stedelijk gebied	48 dB	48 dB	58 dB	63 dB

De normen voor buitenstedelijk wegverkeerslawaai (A28) bij vervangende nieuwbouw bedragen in het kader van de Wet geluidhinder:

Gebiedstype	Voorkeur Wgh	Hoogst toelaatbare waarde
Stedelijk gebied	48 dB	53 dB

Luchtkwaliteit

In het kader van het Luchtkwaliteitsplan Zwolle 2007-2011 is de luchtkwaliteit voor de jaren 2010 en 2020 berekend. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van de onderhavige planlocatie de normen voor fijn stof (PM10) en NO2 in beide jaren niet worden overschreden. Vestiging van gevoelige groepen (zoals kinderen en ouderen) nabij drukke wegen (zoals de snelweg) is in verband met de verminderde luchtkwaliteit niet gewenst.

Zone A28-Ceintuurbaan

In de 'oksel' van de A28-Ceintbuurbaan ligt de wens voor het behoud en versterken van de ecologische functie van de Middelwegzone en de Westerveldse Aa. Deze kwaliteiten kunnen versterkt worden door aanleg van plas(sen) met ecologische kwaliteiten. De zone sluit aan op de ecologische zone van de A28. De daar beschreven

plannen zijn ook van toepassing op deze zone. In deze zone bestaat ten slotte ook de wens tot het bouwen van een landmark, als blikvanger van Dieze-Oost vanaf de snelweg gezien.

Onderzoek

Geluid

De geluidsbelasting op de gevel heeft een erg hoog niveau. Bij de ontwikkeling van dit gebied kan de bebouwing aan de Anthonie Heinsiusstraat ingezet worden als een geluidscherm voor de bebouwing erachter. Hierdoor kan aan het gebied erachter een betere kwaliteit worden gegeven.

Gezien het geluidsniveau komt het deel van het plangebied gericht op de A28 en Ceintuurbaan boven de max ontheffingswaarde (53 dB voor A28 bij nieuwbouw, 58 dB bij vervangende nieuwbouw) uit. Dit heeft consequenties voor het ontwerp (dove gevels / vliesgevels).



Externe veiligheid

De locatie ligt op 150 meter afstand van de A28. Over de A28 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de A28 kan leiden tot slachtoffers in de omgeving. Vanwege de ligging van de locatie in gebiedstype stromingzone uit het gebiedsgericht milieubeleid/EV is er een aandachtspunt m.b.t. externe veiligheid. Voor de Kop van Oost moet rekening worden gehouden met de ligging in:

- zone 2: 0-250 meter - invloedsgebied BLEVE
- zone 3: 0-300 meter - invloedsgebied brandbaar gas
- zone 4: 0-1500 meter of meer - invloedsgebied toxisch gas

Gevolgen hiervan: aandacht voor invloed ongeluk met een toxisch gas (0 - 1500 meter of meer, maatregelen zijn vooral gericht op het vergroten van de schuilmogelijkheden terwijl in geval van een brandbaar gas (0 - 300 meter) vooral de brandwerendheid van gebouwen en de vluchtmogelijkheden geborgd moeten zijn. Ten aanzien van de verantwoordingsopgave geldt dat deze toeneemt naarmate de afstand tot de transportroute kleiner wordt en het aantal relevante (stoffen)scenario's groter wordt. Dit geldt ook voor de te treffen maatregelen en de beperkingen die er gelden voor de ontwikkeling. Dicht (0-300 meter) bij de transportroute dienen zowel de effecten van een brandbaar gas als de effecten van een toxisch gas zoveel mogelijk beperkt te worden.

04 Randvoorwaarden - Kabels & leidingen

Naast het standaard netwerk in de ondergrond ligt er net buiten het plangebied een belangrijke hoofdleiding. Verplaatsen van deze leiding is een zeer kostbare zaak.

Het betreft een hoofdwaterleiding in de groenzone aan de Ceintuurbaan.

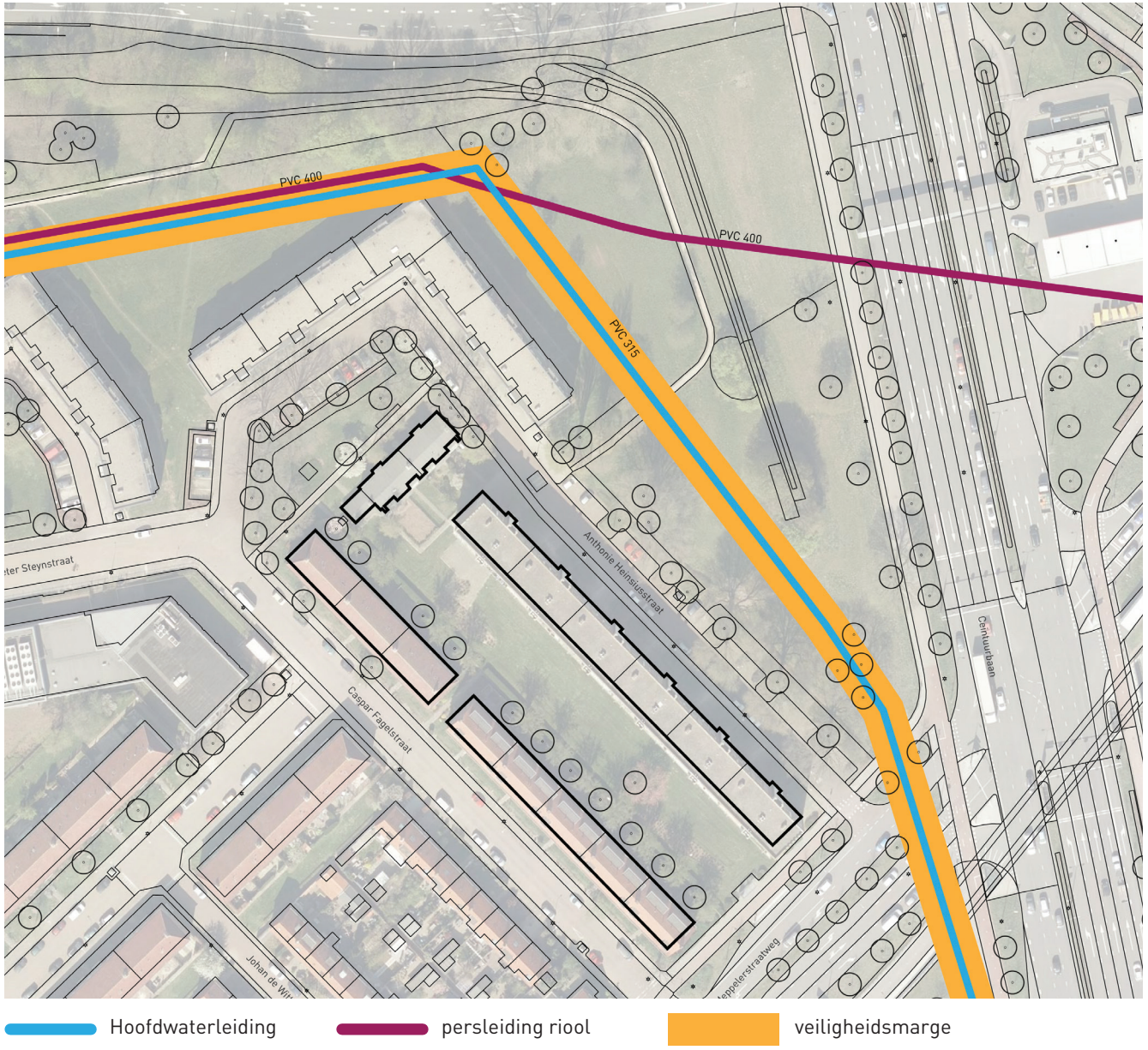
De veiligheidsmarge voor deze leiding kan beperkingen voor vergroting van de bouwblokken opleveren.

Hoofdwaterleidingen

Veiligheidsmarge 5m: bebouwing dient minimaal 5 meter uit de zijkant van de leiding te blijven. De kavel van SWZ ligt op geruime afstand van de veiligheidsmarge van deze hoofdleiding. Er is daarom geen verdere actie noodzakelijk.

Overig

- Aandachtspunt is het eventueel gelijktijdig aanleggen van een glasvezelnetwerk voor de woningen. In het geval op deze locatie nog geen glasvezelaansluiting aanwezig is, is het verstandig dit tijdens de bouwactiviteiten mee te nemen.
- Voor de exacte ligging van kabels & leidingen is een KLIC oriëntatieverzoek nodig.



05 Randvoorwaarden - Stedenbouw

Opgave

Het ensemble Kop van Oost heeft cultuurhistorisch een attentiewaarde. De woningen zijn echter niet meer toekomstbestendig. De basis van de planvorming wordt gevormd vanuit het idee de flats te slopen en hier nieuwbouw voor in de plaats te realiseren. Deze nieuwe woningen zullen voldoen aan het programma van eisen van SWZ. Dit betekent onder andere meer woonoppervlakte per appartement en ook een verbeterde bereikbaarheid (bijvoorbeeld toevoeging lift).

Uit de Woonvisie van Zwolle; de prestatieafspraken tussen de wooncorperaties met de gemeente en de portefeuillestrategie 2016 - 2025 van SWZ blijkt de noodzaak om de bestaande sociale woonvoorraad uit te breiden. Het zoekgebied hiervoor is voor een deel in de 'Centrumzone', een ring van aantrekkelijke, gemengde stadswijken met hoge dichtheid waar Dieze-Oost deel van uitmaakt. Het woningaantal zal dus toe kunnen nemen. Het aantal parkeerplaatsen is momenteel onder de maat. Onderdeel van de opgave voor de buitenruimte is een zorgvuldig ontwerp voor een parkeeroplossing.

Het vergroten en het toevoegen van woningen vraagt om een grotere bebouwingsenvelop of om hogere bouwhoogtes. De huidige plint aan de Anthonie Heinsiusstraat is zeer gesloten, de vernieuwing biedt kansen de plint te openen en beter te betrekken bij het maaiveld. Daarbij worden combinaties van wonen met werk- en atelierruimten toegejuicht. Binnen het Bestemmingsplan Diezerpoort wordt hiervoor ruimte gecreëerd; maximaal 30% van het woonoppervlakte per woning wordt als werkbestemming opgenomen (behoudens detailhandel etc).

Uitgangspunt

De stedenbouwkundige randvoorwaarden vertrekken vanuit de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten van het ensemble; een evenwichtige verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte. Bij sloop/nieuwbouw heeft het de voorkeur alle bestaande gebouwen in de stempel gefaseerd te slopen om zodoende middels een nieuw complex het parkeren op een zorgvuldige manier, uit het zicht (middels een (half)verdiepte garage) op te lossen. Karakteristiek voor de wederopbouw ensembles is de alsmaar doorlopende groene ruimte. De voorliggende stedenbouwkundige randvoorwaarden waarborgen deze kwaliteit. Bij een goede inpassing kunnen er woningen worden toegevoegd. Het aantal woningen is afhankelijk van meerdere factoren zoals het stedenbouwkundig ensemble, hoogtes, parkeeropgave, milieu-aspecten.

Het stedenbouwkundig bureau zal zelf een onderzoek moeten doen naar de locatie, de betekenis van de plek in de stad en in de wijk.

Ensemble

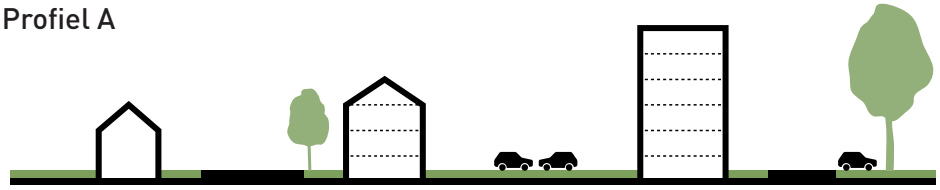
In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt een ruimere marge aangegeven ten opzichte van de huidige bouwmassa en footprint. Een gesloten bouwblok is niet passend binnen de wederopbouw structuur van Dieze-Oost. Er moet daarom een compositie van losse gebouwen, verschillend in hoogte, worden ontworpen die samen het nieuwe ensemble Kop van Oost vormen.

- Afgewogen verhoudingen tussen open en gebouwde ruimte; met ruime doorzichten.
- Handhaven waardevolle boombeplanting.
- Eenheid in het ensemble van de nieuwe bebouwing.
- Eenduidige massaopbouw van elk gebouw afzonderlijk.
- Een hoogteaccent moet aansluiten op de omgeving. De maximale hoogte hiervan is afhankelijk van de locatie in het plan.

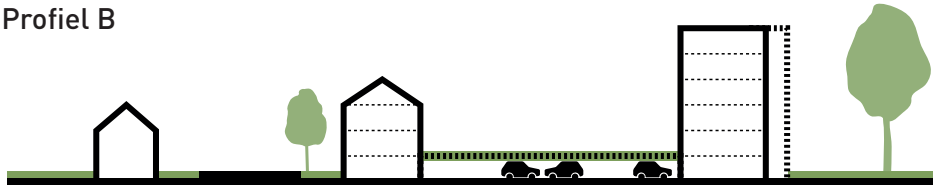
Anthonie Heinsiusstraat

- Vrij uitzicht richting de groene parkzone naast de Ceintuurbaan.
- Transparanter maken van de plint, flat verankeren aan het maaiveld (werkruimten, grondgebonden woningen, ...).
- De bebouwing vormt een geluidsscherm voor een betere geluidkwaliteit voor de woningen hierachter.
- De maximale hoogte staat in relatie tot de nieuwe

Profiel A



Profiel B



bebouwing aan de Caspar Fagelstraat, maar is max. 6 lagen.
- Voldoende afstand tot de bestaande bomen in het park, rekening houden met de boomkronen.
- Overgangszone van privé naar publiek.
- Een optie is om de straat op te heffen voor het autoverkeer en hiervoor in de plaats een voet- en fietspad terugbrengen. Hierdoor kan de nieuwe bebouwing meer in het park komen te staan (profiel B).

Caspar Fagelstraat
- De grondgebonden woningen aan de overzijde van de straat zijn kleinschalig. De nieuwe bebouwing moet hier qua schaal en maat goed op aansluiten.
- Maximale hoogte is 3 lagen met kap.
- Versterken van het profiel door het toevoegen van bomen in groene berm.
- Behoud van entrees aan de Caspar Fagelstraat.
- Overgangszone van privé naar publiek.

Pieter Steynstraat
- De 4 zaagtandflats aan de Pieter Steynstraat hebben aan de voorzijde een openbaar groen hof. Bij de meest oostelijke flat ligt de stempel 'Kop van Oost' deels in dit hof. Het nieuwe ensemble moet bijdragen aan de versterking van dit groene hof.

Meppelerstraatweg
- De bebouwing op de hoek Meppelerstraatweg / Ceintuurbaan is het begin van de wijk. De nieuwe bebouwing vormt een markant punt.

Beeldkwaliteit

In aanvulling op de maximale bebouwingsenvelop die vanuit de stedenbouwkundige regels ontstaan zijn er aandachtspunten voor de architectonische uitwerking van de gevels en in het bijzonder voor de begane grond.

De begane grond heeft een open en transparante uitstraling. Aan de zijde Caspar Fagelstraat en Anthonie Heinsiusstraat moeten woonfuncties liggen; om de levendigheid aan de straat te waarborgen. Zodoende kan er een open en transparante gevel aan het groen komen. Eventueel kan er in de groenstrook een woonpad gemaakt worden, vergelijkbaar met de portieketageflats verderop in de straat.

Architectuur
De insteek van de vernieuwing van Dieze-Oost is behoud en vernieuwing van de bestaande wederopbouw complexen. De cultuurhistorische waarde van de aanwezige wederopbouw architectuur wordt hoog gewaardeerd. In Dieze-Oost wordt in de beeldtaal het contrast tussen oud en nieuw niet opgezocht. Er wordt een eigentijdse invulling gevraagd van de twee architectuurstromingen (´shake hands´) die al aanwezig zijn in de wijk.

Voorwaarden
Voor de vernieuwing gelden de volgende voorwaarden:
- Aansluiting op materialisering omringende bouwblokken uit de wederopbouwperiode.
- Geïnspireerd op de wederopbouw architectuur van de huidige bebouwing.
- Herkenbaarheid van de kopgevels.
- Spel met horizontale en verticale belijning.
- Aandacht voor het meer transparanter maken van de plinten.
- Subtiel & verfijnd; de oorspronkelijke bebouwing biedt inspiratie en wordt op een moderne wijze geïnterpreteerd.

Het bouwplan wordt getoetst aan de welstandnota van de Gemeente Zwolle (2017).

Voorwaarden hoogteaccent
- Het gebouw heeft een menselijke maat en schaal.
- Er is oogcontact met de straat.
- Het gebouw draagt bij aan biodiversiteit.
- Aandacht voor de plint.
- Er zit een mix in het programma.

Bij hoogbouw moet altijd een hoogbouw effect rapportage worden gedaan.

Buitenruimte

Inrichting maaiveld
Er wordt aandacht gevraagd voor de zorgvuldige overgang tussen collectieve, publieke en privéruimten. De begroeiing onder de individuele bomen dient laag te worden gehouden zodat zichtlijnen behouden blijven en de overgangen zo vloeiend mogelijk zijn.

Het binnenterrein moet groen ingericht worden, zodat bewoners het kunnen gebruiken als gemeenschappelijke buitenruimte en ontmoetingsplek. Het binnenterrein zou ook een verhoogd maaiveld kunnen worden, met daaronder parkeren.

Ontwerp en beheer
Insteek is behoud en versterken van de samenhang in het plangebied, ook in de openbare ruimte. Daarbij wordt net als bij gebouwcomplexen de landschapsarchitectuur uit de jaren '50 als leidraad genomen. Eenheid in maaiveld ontwerp en beheer is onontbeerlijk; gemeente en corporaties spreken af de inrichting en het beheer van de buitenruimte in samenhang te ontwerpen.

Overgang openbaar - privé
De erfafscheidingen zijn nadrukkelijk laag, zoals in de rest van de wijk.

05 Randvoorwaarden - Stedenbouw

Caspar Fagelstraat

Eén van de belangrijke lijnen in Dieze-Oost is de verbinding Geert Grootestraat - Pieter Steynstraat - Caspar Fagelstraat. Een herkenbare vormgeving van deze verbinding draagt bij aan de wijkstructuur. Het versterken van de continuïteit van deze lijn is opgenomen in het handboek buitenruimte Dieze Oost. Dit wordt onder andere bereikt door eenheid in het toegepaste materiaal en planten van bomen.

In het verleden stonden aan de Caspar Fagelstraat aan de zijde van de portiekflats bomen gepland. Een groot deel van deze bomen is in de afgelopen jaren verdwenen. De eigendomsgrens van de gemeente Zwolle ligt op de grens tussen het trottoir en gazon. Dit betekent dat er op het terrein van de gemeente geen ruimte in het profiel aanwezig is om bomen te planten.

Deze ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van de continue lijn Geert Grootestraat - Pieter Steynstraat - Caspar Fagelstraat. In de strook naast het trottoir moeten daarom nieuwe bomen worden aangeplant. Deze groenstrook vormt de overgang van privé naar openbaar.



06 Randvoorwaarden - Verkeer

Als opgave onder de stedenbouwkundige randvoorwaarden is verwoord de sloop en herbouw van verouderde woningen. Een verdere verdichting van het gebied wordt nagestreefd. Deze verdichtingsopgave heeft direct gevolgen voor de parkeervraag. Daarmee staat deze uitbreidingsbehoefte op gespannen voet met andere ruimtelijke ambities, zoals leefbaarheid, verduurzaming, vergroening en klimaatadaptatie. De zoektocht is de parkeervraag in te passen met inachtneming van het jaren '50 karakter van de openbare ruimte en het aantrekkelijk maken van de buitenruimte. Zowel aan de voor- als achterzijde van de flats wordt het groene karakter van zowel het binnenhof als parkzone namelijk hoog gewaardeerd.

Huidige situatie

Op dit moment is de parkeerdruk rond de planlocatie hoog. In de huidige situatie liggen tegen de groenstrook aan de Ceintuurbaan in totaal 26 haakse parkeervakken. Ook wordt er op straat langsgeparkeerd ter hoogte van de formele haaksparkeervakken. De bruikbaarheid van deze plekken staat hierdoor onder druk.

Het huidige profiel van de Caspar Fagelstraat is 8 meter breed. Dit komt mede door dat deze voorheen fungeerde als busroute. Deze wegbreedte past niet binnen de richtlijnen voor een erftoegangsweg, omdat het risico bestaat op hoge rijsnelheden op momenten met een lage parkeerdruk. In de huidige situatie wordt er aan beide zijden van de rijbaan wordt geparkeerd. Waarbij een formele vakaanduiding ontbreekt.

Tevens is geconstateerd dat er veelvuldig wordt foutgeparkeerd: op de opritten van garageboxen, deels of geheel op trottoirs en in het groen. Dit geeft een zeer slordige en rommelige uitstraling.





Uitgangspunten

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat op eigen terrein, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016". De bedoelde plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de "Regeling Parkeernormen 2016".

In de regeling wordt voor de te hanteren kengetallen per voorziening verwezen naar het CROW. Het CROW hanteert voor voorzieningen een minimaal en maximaal kencijfer. De gemeente Zwolle hanteert volgens de Regeling Parkeernormen het gemiddelde in de bandbreedte van het Parkeerkencijfer CROW. De regeling biedt de aanvrager de mogelijkheid te komen met een plan waardoor het niet nodig is de gehele parkeernorm te realiseren wanneer hiervoor voldoende onderbouwing aanwezig is. Het alternatieve plan kan bijvoorbeeld het realiseren van deelmobiliteit en extra voorzieningen voor de fiets.

Gezien de geformuleerde stedenbouwkundige ambities en opgaven en het gegeven dat er sprake is van een sub-optimale bestaande situatie, is de ambitie dat dit plan gaat bijdragen aan het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte, het verlichten van de parkeerdruk en tegengaan van parkeerexcessen.

Weginrichting

- Gezamenlijk toewerken naar een aanpassing van bestaande wegprofielen naar huidige ontwerprichtlijnen. Waarbij mogelijk ruimte wordt vrijgespeeld voor andere ambities, zoals duurzaamheid, klimaatadaptatie en vergroening.
- Om zo efficiënt mogelijk gebruik te kunnen maken van de beschikbare parkeerruimte dienen de vakken te voldoen aan de gangbare richtlijnen zoals opgenomen in het CROW. Zo wordt voor langsparkeren een minimale breedte van 2.00 meter

geadviseerd en haaksparkeren 2.50 meter.
- Het (weg-)ontwerp dient rekening te houden met voldoende ruimte in het ontwerp voor de toegankelijkheid, het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. Dit stelt bijvoorbeeld eisen aan de breedte van de weg, de maten van met name de eerste en laatst parkeerplekken van een rij en aan de aanwezigheid van keermogelijkheden. De breedte van de weg op het parkeerterrein hangt af van het soort parkeervak: langs-, schuin of haaks. De Gemeente Zwolle toetst de indeling en maatvoering van de parkeervoorzieningen aan CROW-richtlijnen.

Inpassing parkeerplekken

- De huidige garages in de plint worden los verhuurd ten opzichte van de bovengelegen woningen. Deze parkeeraantallen tellen echter niet mee in de parkeernorm.
- Het huidige profiel van de Caspar Fagelstraat is 8 meter breed (er reed vroeger een bus). In de huidige situatie wordt aan beide kanten van de straat geparkeerd, er zijn geen langsparkeervakken aangegeven. Aan de kant van de flats zijn dit ca. 22 parkeerplekken. Deze parkeerplaatsen liggen op de openbare straat en vallen daarom buiten het plangebied Kop van Oost. Deze parkeerplaatsen tellen wel mee binnen de norm van 1 pp/woning.

Het parkeren zou bijvoorbeeld op het binnenterrein kunnen worden opgelost. Een deel van het binnenterrein moet echter een groene inrichting behouden.

Gemeente en corporatie stemmen het ontwerp buitenruimte onderling af.

Fietsparkeren

Bij de (her-)inrichting van onze buitenruimte en gebouwen ontwerpen we vanuit de voetganger en de fietser. We gebruiken het STOP-principe hierbij als volgorde: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer en Privé-vervoer.

We zetten in op fietsstimulering door mede het verbeteren van de stallingsmogelijkheden. Aandachtspunt in de planvorming is het integreren van een inpandige stalling en bergingen in de woningen en voldoende stallingsmogelijkheid op maaiveld. Waarbij het aantal stallingsplekken voldoet aan de kencijfers van het CROW.

De locatie van stallingsplekken dient logisch en op korte loopafstand te liggen van de entrees van de woningen. Voor bezoekers moeten nabij de entrees van de gebouwen fietsparkeerplekken worden ingepast.

07 Randvoorwaarden - Overig

Duurzaamheid

Vanuit Duurzaam Dieze-Oost worden kaders opgesteld die ook voor Kop van Oost van toepassing zijn. Onderliggende aanvullende randvoorwaarden zijn op dit moment vigerend.

Duurzaam bouwen

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn).

Mogelijke duurzaamheidsmaatregelen:

- Zonnecollectoren en pv-panelen eventueel in combinatie met een vegetatiedak
- Toepassing van passieve zonne-energie: grote ramen op het zuidwesten en kleine ramen op het noordoosten
- Koude warmte opslag
- Regenwateropvang met grijswatercircuit

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Als eerste gemeente in Nederland voegt Zwolle een extra dimensie toe bij het nadenken over een optimale inrichting en gebruik van haar ruimte: de ondergrondse dimensie.

De gemeenteraad heeft hiervoor oktober 2007 de visie op de ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Belangrijke uitgangspunten zijn het waar mogelijk structureel en georganiseerd toepassen van koude en warmte opslag (KWO), het koppelen van KWO met grondwatersanering en het werken met ondergrondse bestemmingen en functies. Aanpak volgens de visie versterkt een duurzame ontwikkeling, zorgt voor energiebesparing en CO2 reductie, leidt door de koppeling van functies tot kostenvoordeel en kan hierdoor de stedelijke ontwikkeling een enorme impuls geven.

Duurzaamheidsvisie Dieze-Oost

Waterhuishouding

In het algemene beleid van de gemeente wordt voorgeschreven dat verhard oppervlak moet worden afgekoppeld van het riool en het afstromende hemelwater moet worden geborgen in infiltratiekoffers.
Op het terrein van zowel SWZ als de gemeente dient infiltratie plaats te vinden. Voor de renovatie geldt dat alle regenwater van het verhard oppervlak (zowel daken als verharding) moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein volgens de op moment van aanvraag bouwvergunning geldende bouwverordening.

De minimale statische berging met infiltratie is 20mm/m2 verhard oppervlak.

In de toekomst worden regionale klimaat adaptatiemaatregelen verwacht die van invloed zullen zijn op het watersysteem van Diezerpoort. Het is de verwachting dat de grondwaterstanden zullen stijgen. De mate waarin de waterstanden zullen stijgen zijn nog onbekend. Een en ander is ook afhankelijk van de gekozen regionale adaptatiemaatregelen. Om negatieve effecten van de eventuele maatregelen voor te zijn, is het aan te bevelen in bouwplannen uit te gaan van een hogere grondwaterstand. In de waterhuishouding leidt dit tot een streven naar maximalisering van oppervlaktewater en het afstemmen van infiltratiekoffers op hogere waterstanden.

Op deze locatie is de mogelijkheid aanwezig om een extra noodvoorziening voor het afvoeren wat regenwater in te bouwen. Wanneer de maximale infiltratiecapaciteit is bereikt is het een optie om extra regenwater af te voeren naar een bergingsplek in de groenstrook langs de Ceintuurbaan. Deze voorziening is in de huidige situatie nog niet aanwezig.

Overig

Beheer openbare ruimte

Het beheer van de openbare ruimte moet minimaal mogelijk zijn op niveau Basis zoals vastgelegd in de BOR-gids II van de gemeente Zwolle. Duurzaamheidsvisie Dieze Oost streeft naar een middelhoog niveau voor de openbare ruimte en streeft naar betrokkenheid van bewoners bij de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte.

Voor de daadwerkelijke uitvoering start moet een nulmeting plaatsvinden op de belangrijkste aan- en afvoerroutes/binnen het plangebied. Dit om de mogelijke impact op de (te handhaven objecten) openbare ruimte door het bouwverkeer en -activiteiten inzichtelijk te maken.

Openbare verlichting

Bij wijzigingen van de Pieter Steynstraat moet gedacht worden aan de openbare verlichting. Er moet ruimte blijven voor de lichtmasten en kabels. De lichtmasten moeten in zijn geheel op openbaar gebied komen te staan.

07 Randvoorwaarden - Overig

Archeologie
Op de Archeologische Waarderingskaart Zwolle is het plangebied gekwalificeerd als 10%. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Bomen
Er ligt nadrukkelijk de wens om bomen te sparen. Dit betekent dat er in principe geen veranderingen binnen de kroonprojectie mogen plaatsvinden. Bij nieuwbouw moet de gevel ca. 5 meter uit de kroon liggen; dit in verband met het bouwverkeer en het plaatsen van steigers. Indien de bomen toch gekapt worden, moet volledige compensatie plaats vinden.

Voor bomen in de hoofdgroenstructuur geldt dat deze niet gekapt mogen worden.

Flora & Fauna
De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos regelt. Voor de gebouwen die gesloopt worden, is een natuurtoets noodzakelijk. Dit is een oriënterend onderzoek waarbij zowel naar soortenbescherming als naar de gebiedsbescherming wordt gekeken. Afhankelijk van de uitkomst van de natuurtoets is nader onderzoek nodig. In bebouwing kunnen bijvoorbeeld jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen en/of nesten van huismus of gierzwaluw aanwezig zijn. Daarnaast kan stikstofdepositie leiden tot negatieve effecten op beschermde gebieden.

Natuurinclusief bouwen moet onderdeel zijn van het ontwerp. Hierbij staat de nieuwe bebouwing niet op zichzelf, maar is ook de omgeving van belang. Door bepaalde maatregelen te nemen dragen de gebouwen bij aan de lokale biodiversiteit. Voorbeelden zijn o.a. een groen dak, ingemetselde nestkasten voor vogels of vleermuizen. Daarnaast wordt de ecologische waarde van de omgeving sterk beïnvloed door de mate waarin beplanting inheems is, bijdraagt aan voedselvoorziening of schuilmogelijkheden biedt in de winter.
Op https://www.bouwnatuurinclusief.nl/ is praktische informatie te verkrijgen over maatregelen om projecten natuurinclusief te maken.

Afval
In het ontwerp van de bebouwing en privé- en openbare buitenruimte moet rekening worden gehouden met een goede inpassing van de benodigde inzamelmiddelen. Restafval wordt bij laag- en hoogbouw ingezameld met ondergrondse verzamelcontainers. Er wordt gemiddeld één container per 100 woningen geplaatst.
Verder moet in het ontwerp rekening worden gehouden met ruimte voor afvalinzameling van pmd, oud papier en gft. Bij eengezinswoningen met tuin wordt dit in drie minicontainers gefaciliteerd. Bij hoogbouw door middel van ondergrondse containers.

Wanneer er woningen worden toegevoegd in het plan moet rekening worden gehouden met de plaatsing van een of meerdere extra ondergrondse containers.

De initiatiefnemer betaalt de kosten van plaatsing van ondergrondse containers (inclusief de kosten voor het mogelijk maken van de plaatsing, zoals de kosten voor het verleggen van kabels en leidingen, verplaatsen obstakels). Ook kosten van eventuele bouwkundige voorzieningen voor de opstelplek voor minicontainers op het terrein van de woningen komen ten laste van de initiatiefnemer.