Ruimtelijk ontwikkelplan

Havezate

Wonen en zorg op een uniek stuk Zwolle





Ruimtelijk ontwikkelplan

Havezate

Wonen en zorg op een
uniek stuk Zwolle

Vooraf 4

Visie op plangebied 6

Leeswijzer 9

1 Huidige staat projectlocatie 11

2 Beleidsdoelstellingen- en ambities 17

3 Participatie 29

4 Doelgroepen, functies en programma 39

5 Planopzet 49

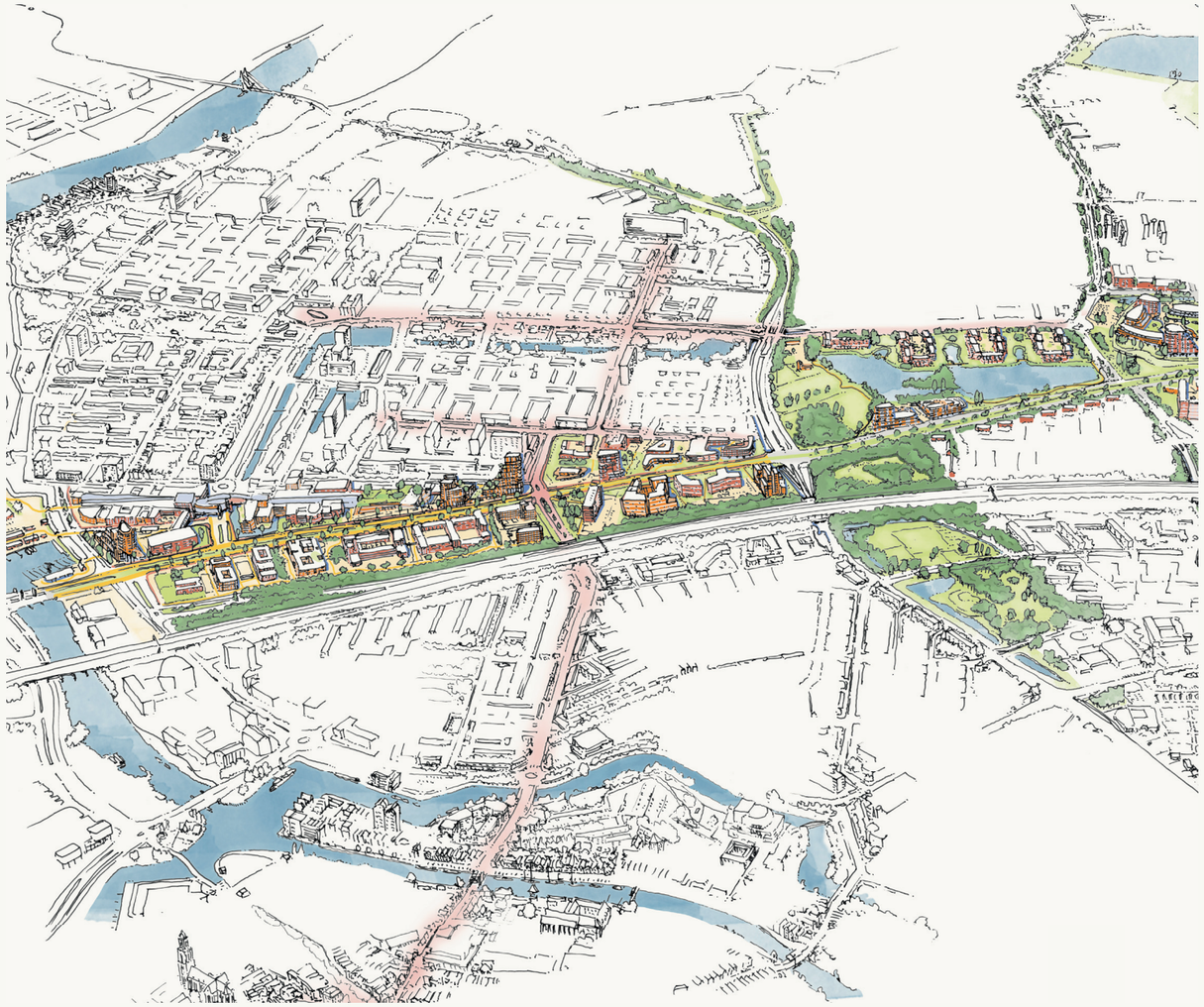
6 Onderwerpen fysieke leefomgeving 81

7 Proces en organisatie 97

Bijlages 101

Ruimtelijk ontwikkelplan

Van gesloten terrein naar uitnodigend gebied



Stichting DeltaWonen (hierna te noemen deltaWonen) heeft de ambitie om haar woningportefeuille te vernieuwen en te verduurzamen, zodat huurders de komende decennia prettig kunnen wonen. Deze ambitie sluit aan bij de wensen van de stad Zwolle om in de komende jaren 1000 woningen per jaar te bouwen. Als bijdrage daaraan wil deltaWonen de komende 10 jaar minimaal 200 woningen per jaar bijbouwen. Dit is een forse, maar noodzakelijke opgave om de wooncrisis te lijf te gaan. Daarnaast ligt er een enorme opgave om de bestaande woningen te verduurzamen en aardgasvrij te maken.

Eén van de locaties die invulling geeft aan deze ambitie is die van het woon(zorg)complex de Havezate, globaal gelegen tussen de Zwartewaterallee en Gombertstraat.

De locatie Havezate is onderdeel van de Gebiedsvisie Zwartewaterallee, die in 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Gebiedsvisie Zwartewaterallee zijn een aantal waarden benoemd, die als fundament onder de verdere planvorming liggen. Voor de Havezate is de wens om een stedelijk woonmilieu te realiseren in een landschappelijke groene setting. Deze ontwikkelprincipes hebben richting gegeven aan de verdere uitwerking van de gebiedsvisie in dit Ruimtelijk Ontwikkelplan.

Graag nemen wij u mee in de ontwikkeling van de Havezate, die als eerste van de verschillende ontwikkelingen aan de Zwartewaterallee zal starten met de bouw in 2025. Voor de Havezate hebben wij onszelf de ambitie opgelegd om dit te transformeren van een gesloten terrein naar een open en uitnodigend gebied.

In totaal worden 272 betaalbare huurappartementen gerealiseerd, waarvan 168 bestaande appartementen worden vervangen en nog eens 104 extra sociale huurappartementen worden toegevoegd. In het plan is daarnaast ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen. Zo wordt ervoor gezorgd dat de Havezate niet alleen een plek is om te wonen, maar ook een plek waar mensen samenkomen en kunnen ontspannen. Hiermee wordt gebouwd aan een buurt die van waarde is voor velen en waar iedereen welkom is.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Ten tijde van het opstellen van dit ruimtelijk ontwikkelplan is de Omgevingswet in werking getreden. Hieraan zal het plan worden getoetst. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Dit ruimtelijk ontwikkelplan legt de basis voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk woongebied met een mix aan functies in een aangename groene omgeving die verbinding maakt met de buurt. Dit masterplan is op haalbaarheid getoetst en akkoord bevonden.

De vraag naar woningen in Nederland, en dus ook in Zwolle, is groot. De opgave is om de komende jaren substantieel meer woningen voor alle doelgroepen in alle prijssegmenten te gaan realiseren. Aan de Zwartewaterallee in Zwolle liggen kansen voor verdichting met woningbouw. Er zullen de komende jaren verschillende locaties in dit gebied tot (her)ontwikkeling komen, waarvan de Havezate de eerste is. Om deze vernieuwing goed vorm te geven en de integrale kwaliteit te bewaken, is door ontwikkelende partijen in samenspraak met de gemeente Zwolle de 'Gebiedsvisie Zwartewaterallee' opgesteld. Stichting Deltawonen participeert met het plan de Havezate in deze gebiedsontwikkeling met een bijdrage van meer dan 100 extra sociale huurwoningen.

Het huidige bezit van deltaWonen op de Havezate-locatie voldoet in woon- en bouwtechnische kwaliteit (energie en geluid) niet meer aan de eisen van deze tijd. Het verduurzamen van de gebouwen 3, 4 en 5 zou een zeer hoge investering vergen en geen toekomstbestendige goede woningen opleveren. Besloten is daarom om deze bouwdelen te slopen en toekomstbestendige woningen te realiseren in een aantrekkelijke woonomgeving voor bewoners in de leeftijd van 55 jaar en ouder. In deze woonbuurt moet plek zijn voor een mix aan leefstijlen. Van belang daarvoor is dat er zowel letterlijk als figuurlijk wordt losgekomen van het verpleeghuis en ruimte wordt geboden voor zowel individualiteit als collectiviteit. In de nieuwe woonbuurt zullen ook kleinschalige voorzieningen een plek krijgen en kan (nu of in de toekomst) zorg naar behoefte aan huis worden geleverd.

Een bijkomende kwaliteit van deze ontwikkeling is dat op de Havezate-locatie 100 extra woningen aan de portefeuille van deltaWonen en aan de stad Zwolle kunnen worden toegevoegd. Met het realiseren van in totaal 272 nieuw te bouwen appartementen kan een doorstroming op gang komen, waarbij gezinswoningen vrijkomen voor (jonge) gezinnen en starters die op dit moment weinig kansen hebben op de woningmarkt.

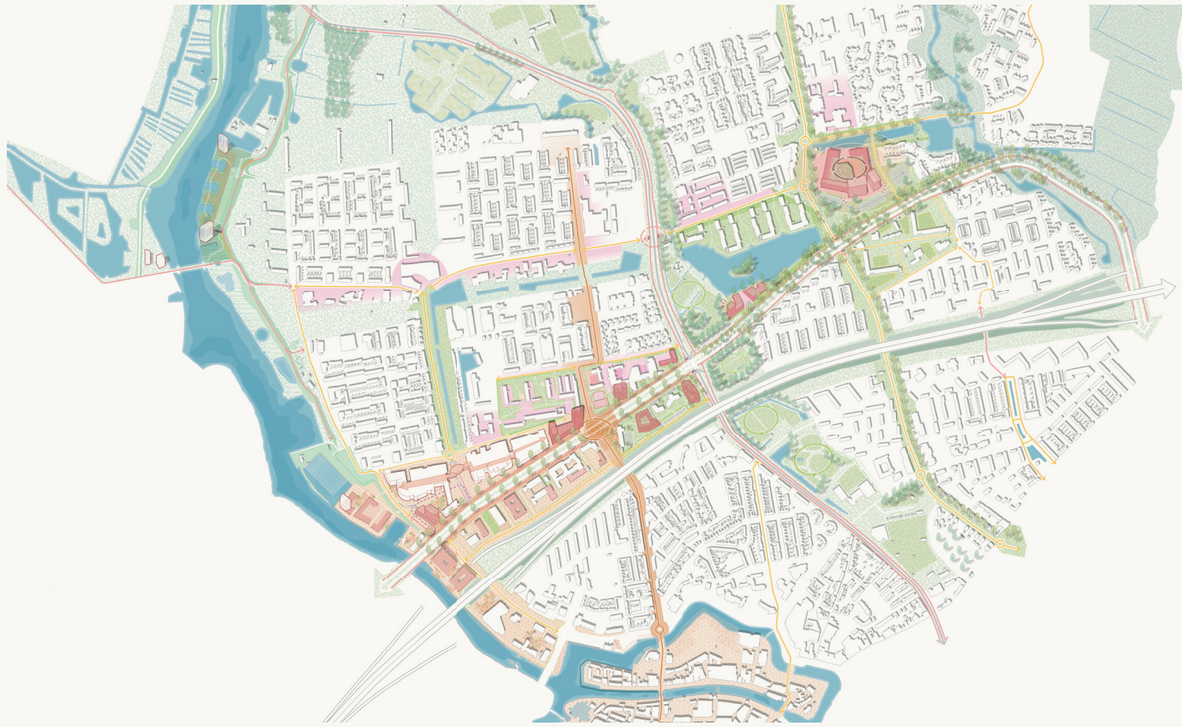
Het beoogde ruimtelijk eindbeeld is een aangename omgeving die is ontworpen vanuit de overtuiging dat de omgeving invloed heeft op hoe je je voelt en dat deze bijdraagt aan je gezondheid. Belangrijke basis van het plan zijn de comfortabele woningen voor een diverse groep bewoners (2- en 3-kamer appartementen voor 55-plussers) met daaromheen kleinschalige voorzieningen voor bewoners en omwonenden.

De verkaveling is open en toegankelijk, zichtbaar is dat ook de buurt welkom is. De positie van functies faciliteert dat mensen elkaar laagdrempelig ontmoeten, zowel binnen (ter plaatse van de binnenstraat en de voorzieningen) als buiten in het levendige parklandschap met verblijfsgroen. De nieuwbouw heeft de vorm van losstaande en alzijdige bebouwing en sluit stedenbouwkundig aan op de te handhaven omgeving. Er zijn daardoor geen achterkanten in het plan. De bouwdelen zijn zodanig gepositioneerd dat er collectieve buitenruimten ontstaan met een divers karakter ten opzichte van elkaar (zoals een hof, een beleefroute en een groen verblijfsplein).

Een belangrijk uitgangspunt is dat de thema's groene inpassing, mobiliteit en stedenbouw als communicerende vaten met elkaar samenwerken, zodat een gezond woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.



Dit ruimtelijk ontwikkelplan geeft antwoord op de vraag: hoe wordt invulling gegeven aan de ambities uit de gebiedsvisie zoals deze door de samenwerkende marktpartijen is opgesteld en is vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle? Binnen de grenzen van de projectlocatie zal onderzocht worden hoe, met oog voor aspecten zoals een gezonde leefomgeving (binnen- en buiten), de ambities & uitgangspunten zijn vertaald naar de planopzet. Deze vertaling van ambities naar een zorgvuldig ontworpen plan, waarbij alle belangrijke onderwerpen de revue zijn gepasseerd en zorgvuldig zijn afgewogen, is een resultaat van een samenwerking tussen de gemeente Zwolle en het projectteam (Stichting DeltaWonen, Sacon architecten, Aveco de Bondt en Nijhuis Bouw).



Hoofdstuk 1
In het hoofdstuk "Huidige staat projectlocatie" wordt een beschrijving gegeven van de onderdelen die te maken hebben met de juridische- en fysieke kaders van de locatie. Welke bestemming heeft de locatie nu, wat is de eigendomssituatie, waar ligt de locatie en wat is de huidige staat van de locatie?

Hoofdstuk 2
Om bij de planopzet de juiste afwegingen te kunnen maken, is het van belang om de kaders voor het plan helder te stellen. Hoewel de gebiedsvisie enige houvast biedt, geeft dit weinig toetsingskaders. In dit hoofdstuk wordt omschreven welke belangrijke ontwerpuitgangspunten vanuit de verschillende beleidsstukken voor dit nieuwbouwplan van toepassing zijn. Het gaat hier met name over de relevante onderwerpen die invloed hebben op de fysieke leefomgeving, zoals stedenbouw, beeldkwaliteit, milieu (geluid, wind, schaduw etc.), inrichting openbare ruimte, veiligheid, natuur/ bodem, klimaatadaptatie, energie- en circulariteit, en tot slot mobiliteit en bereikbaarheid. Van elk onderwerp zijn de kaders bepaald.

Hoofdstuk 3
Participatie is belangrijk. Ten tijde van de start van dit plan bestond de Hanza-aanpak van de gemeente Zwolle nog niet. Bureau Kickstart heeft het proces rondom de participatie vanaf het begin begeleid. Op basis van de massastudie en het schetsontwerp is input verzameld bij de stakeholders, waarbij de belangrijkste resultaten uit de eerste participatiesessies zijn meegenomen in de planopzet. Het volledige participatiejournaal is als bijlage 10 toegevoegd.

Hoofdstuk 4
In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de doelgroepen en het woonprogramma.

Hoofdstuk 5
De planopzet is het resultaat van zorgvuldige afwegingen van alle kaders, randvoorwaarden en de participatieopbrengst. Op basis daarvan en de ambitie uit de gebiedsvisie is het ontwerp verder uitgewerkt. Daarbij zijn, op basis van intensief overleg met de gemeente, aanpassingen in het plan gedaan om onder andere geluid, parkeren, groen en de gezonde leefomgeving te optimaliseren in het totale ontwerp.
Elk onderwerp dat direct invloed had op de planopzet is onderbouwd en uiteindelijk zijn er afgewogen keuzes gemaakt.

Hoofdstuk 6
Dit hoofdstuk behandelt alle onderwerpen over de leefomgeving die betrokken zijn bij het plan. Het geeft per onderwerp een korte beschrijving van het beleid, een toetsing van het plan aan dat beleid en een conclusie. Het dient als opmaat naar de wijziging van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 7
Dit hoofdstuk beschrijft het proces van hoe de planopzet tot stand is gekomen, een korte samenvatting van de belangrijkste conclusies en een toelichting op het definitieve plan. Tevens wordt hier de planning van de verdere planuitwerking weergegeven.

1

Huidige staat projectlocatie

Holtenbroek, waar de Havezate onderdeel van uitmaakt, ligt in stadsdeel Noord, een wijk met veel groen, speelveldjes en ontmoetingsplekken. Holtenbroek is al lang geen achterstandswijk meer, maar wat gebleven is, is de trots voor hun wijk en de saamhorigheid.



Bestemming bestaand en beoogd

Het projectgebied is op basis van het bestemmingsplan “Holtenbroek”, welke deel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan Zwolle, voorzien van de enkelbestemming ‘Maatschappelijk – 1’. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestaande omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk. Het ruimtelijk ontwikkelplan Havezate dient als afwegingskader voor de gemeente Zwolle om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente Zwolle kan meewerken.

Ligging in groter verband

De Zwartewaterallee is een belangrijke verbindingsweg in Zwolle, onderdeel van de buitenring rondom het centrum en de plek van waaruit de wijken Holtenbroek en de Aa- landen ontsloten worden voor autoverkeer. Het is een vierbaansweg met een tussenberm en aan beide

Gaat door op de volgende pagina →

zijden een vrijliggend fiets- en voetpad. De grasbermen met boombeplanting geven de weg een groen aanzicht.

De bebouwing aan de Zwartewaterallee is gevarieerd in functie, schaal en vorm, ter plaatse van Holtenbroek is deze overwegend van een grotere schaal. Het plangebied de Havezate ligt op de hoek van de kruising van de Zwartewaterallee met de Middelweg en in het zuidwest kwadrant van de wijk Holtenbroek. Op deze plek is een overgang in het profiel van de Zwartewaterallee: In Holtenbroek staan veel gebouwen direct aan de weg, in de Aa-landen heeft de weg een groenere uitstraling. Het Havezateterrein ligt in Holtenbroek, maar ter plaatse van deze locatie is al sprake van een groener profiel van de Zwartewaterallee.

Aan de straatzijde is de tuin van het terrein ingericht met gras en bomen, waarbij er (op een laag buishek na) geen duidelijke visuele of fysieke afbakening van de erfgrens is. Hiermee draagt de inrichting van het terrein positief bij aan de groene kwaliteit van de ringweg. Het groen heeft echter nagenoeg geen gebruikskwaliteit voor de aanwonenden. Belangrijke oorzaak hiervan is dat het gebied vanwege het aaneengesloten gebouwde complex niet doorwaadbaar is en het groen alleen te bereiken is via privéwoningen op de begane grond óf door via de stoep om het complex heen te lopen vanaf de Gombertstraat via de Middelweg naar de Zwartewaterallee.





Situatie

Ten westen van de Havezate ligt een moskee, ontsloten vanaf de Gombertstraat en met op eigen terrein een parkeerplaats welke over de hele lengte grenst aan de Havezate locatie. Ten zuiden van de moskee is een school, ontsloten via de Monteverdilaan. Een deel van de speelplaats van de school, ingericht met een zandbak en door groen omzoomd, ligt tussen de Havezate locatie en de Zwartewaterallee. Aan de noordzijde van het Havezateterrein bevindt zich een woonbuurt met grondgebonden woningen.

De noordelijke begrenzing van het Havezateterrein is de Gombertstraat, een woonstraat met twee-onder-een kap woningen. Via deze weg is de auto ontsluiting van het Havezate terrein en aan deze zijde liggen de vier entrees. Het parkeren voor de Havezate vindt overwegend plaats op het eigen terrein, via zeven inritten worden de parkeerplaatsen ontsloten. Daarnaast is er ook haaks parkeren aan de Gombertstraat. Een wegbegeleidende haag met daarin boombeplanting vormt de overgang van de parkeerterreinen naar de straat. In deze groenstrook zijn ook de ondergrondse containers.

Bij de centrale entree is een gedeelte van het terrein ingericht als ontmoetings- en jeu de boulesplek, compleet met een overkapping,

bankjes en groen dat door de bewoners van de Havezate wordt onderhouden. Deze plek voorziet in de behoefte aan sociale interactie en draagt bij aan de levendigheid van het entreegebied.
De kwaliteit van het entreegebied staat echter onder druk door het grote programma aan verschillende functies op deze plek. Naast de ontmoetingsruimte is er een met een hoge houten schutting van het entreeplein afgesloten, kleine buitenruimte voor beschermd wonen. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen en rijbanen voor auto's rondom de ontmoetingsplek, is er een fietsparkeerplaats en een terras(je) bij het restaurant.

Eigendomssituatie

De bebouwing van de huidige Havezate is een aaneengesloten complex met huur- en zorgwoningen en een klein aantal koopwoningen. Naast ondersteunende voorzieningen voor de zorgwoningen, zoals ontmoetings- en activiteitenruimten, een kapper en een winkeltje, zijn er ook faciliteiten die niet alleen door de bewoners, maar ook door de buurt kunnen worden gebruikt, zoals een klein theater en een restaurant. Bouwdelen 1 en 2 zijn gerealiseerd in 2010, waarbij bouwdeel 1 eigendom is van Zorgorganisatie Driezorg en bouwdeel 2 grotendeels in eigendom is van deltaWonen.

De architectuur van deze nieuwbouw is nog altijd aantrekkelijk, het materiaalgebruik is tijdloos en de detaillering zorgvuldig. Een vijftal woningen zijn in particuliere handen. De bouwdelen 3 t/m 5 zijn gebouwd in 1973 en appartementen met twee en drie kamers en een aantal ontmoetingsruimten.

Een deel van deze woningen is bestemd voor begeleid wonen. Dit deel van het complex is geheel in eigendom van deltaWonen. Vanwege het feit dat deze bebouwing zowel qua programma als technisch niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en niet geschikt is voor renovatie, is besloten tot sloop.

Daartoe is een plan ontwikkeld om de gehele locatie te herinrichten.



Beleidsdoel-stellingen- en ambities

De herontwikkeling van de Havezate is een ontwikkeling waarin maatschappelijke opgaves, verduurzaming, gemeenschappelijke belangen en woonwensen samenkomen. Rode draad hierdoor vormen de randvoorwaarden vanuit de omgevingsaspecten, die verweven zijn met het uiteindelijke plan die worden gekaderd in het volgende hoofdstuk. Hierin wordt ingegaan op de randvoorwaarden die vanuit de verschillende beleidsdoelstellingen- en ambities relevant zijn voor de ontwerpopgave die voor ons ligt.



Omgevingsvisie
Zwolle van Morgen 2023

De stad Zwolle ademt ruimte. Het is een ruimte die je kunt voelen terwijl je door de straten wandelt, een ruimte die je kunt aanraken. Het is de ruimte om te denken in het historische gebouw van het Academiehuis, de ruimte om te handelen op de Grote Markt. Het is de ruimte om te geloven, of het nu in jezelf is, in anderen, of in de diverse religies die de stad rijk is.

In Zwolle vind je de ruimte om te groeien en te ontwikkelen. Op instellingen als Windesheim en Deltion krijg je de kans om te groeien en te ontwikkelen, omringd door de dynamiek van een stad die leeft en leert. Wanneer je kiest voor een thuis in Zwolle, vind je die ruimte in wijken als Holtenbroek of het landelijke Wythmen. Er is ruimte voor ontspanning, om te genieten van een biertje op het terras langs de grachten. Maar er is ook ruimte voor innovatie, om in de creatieve omgeving van de Spoorzone te bouwen aan de toekomst. Overal, op elk moment, is er die ruimte die Zwolle zo uniek maakt.

De visie voor de fysieke leefomgeving van Zwolle omvat al het beleid van nu en de ideeën voor de toekomst. In deze visie komen de elementen samen die ook van toepassing zijn op de Havezate, waarbij gestreefd wordt naar een leefomgeving die diezelfde ruimte en dynamiek weerspiegelt.

Strategische ontwikkelzones
In de Omgevingsvisie wordt geschreven over de strategische ontwikkelzones. Dit zijn gebieden waar veel ontwikkelingen plaatsvinden op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, groen, beleving en recreatie. Deze gebieden liggen in de zones: de StadsKrans, de StadsRuit en de StadsRand. Havezate maakt onderdeel uit van de strategische ontwikkelzone StadsRuit.

1 **Sterke Groeistad**
Zwolle staat voor de uitdaging om op lange termijn economische en qua werkgelegenheid verder te groeien. Om deze groei te faciliteren en Zwolle als vitale en aantrekkelijke stad te blijven positioneren, is het noodzakelijk een nieuwe stap richting verstedelijking te zetten. Het behouden en versterken van deze positie in Nederland vereist duurzaam ruimtegebruik en het rekening houden met de wensen van zowel huidige als toekomstige bewoners, waarbij het woningaanbod nauwkeurig wordt afgestemd op deze behoeften.

2 **Vernieuwende woonstad**
Zwolle staat open voor vernieuwing, eigenheid en creativiteit in het wonen. Er is ruimte voor diverse doelgroepen, ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om innovatieve woonconcepten te realiseren. De veranderingen in huishoudens, zoals kleinere samenstellingen en vergrijzing, vragen om nieuwe benaderingen.

3 **Vitale / solidaire stad**
Zwolle streeft naar wijken en woningen die geschikt zijn voor alle levensfasen, zodat mensen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. De voorzieningen en de kwaliteit van de ruimte dragen bij aan een aangename woonomgeving waar zowel jong als oud zich thuis voelen. Samen werken we aan het realiseren van deze doelen, om te voorzien in de behoefte om zelfredzaam te blijven en een gevoel van gemeenschap te behouden.

4 **Duurzaam Zwolle**
Zwolle streeft naar een duurzame deltastad waar water en groen een grote aantrekkingskracht hebben en een positieve invloed hebben op de omgeving. Wonen in de nabijheid van water wordt hoog gewaardeerd en Zwolle wil dit bevorderen met aandacht voor natuurbehoud en duurzaam gebruik van ruimte en energie. Het besef van waarde van groen en water omvat ook een betere voorbereiding op nadelige effecten van klimaatverandering. Daarom zijn klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit belangrijke onderwerpen in de woonopgaven van Zwolle.

StadsRuit

Holtenbroek, een gebied in Zwolle langs de Zwartewaterallee, ondergaat een transformatie naar een stedelijke omgeving met diverse voorzieningen, waaronder scholen en kantoren, zoals het ROC Deltion College. Deze ontwikkeling omvat meer dan alleen stedelijke expansie; Het beoogt Holtenbroek te verbinden met het bredere stedelijke gebied binnen de StadsRuit, waardoor het niet langer wordt beschouwd als de rand van de stad, maar als een vitaal en duurzaam stadsdeel dat zich tussen stad en landschap bevindt, tussen twee sub-urbane stadsdelen aan weerszijden.

Om te voorzien in de groeiende behoefte aan ruimte in een stad die steeds compacter wordt, wordt gekeken naar het stapelen van functies en het creëren van meer hoogbouw. Hoogbouw wordt gezien als een manier om efficiënter met de beschikbare ruimte om te gaan en draagt bij aan de ambitie en trots van de stad. Niet elke locatie leent zich echter voor hoogbouw, en daarom worden alleen plekken geselecteerd die geschikt bevonden worden, vooral bij belangrijke knooppunten van openbaar vervoer en infrastructuur.

De voorgestelde ontwikkelzones, zoals de Stadskrans en Stadsruit, bieden hiervoor geschikte mogelijkheden. Deze zones fungeren als katalysator voor nieuwe vormen van wonen, werken en voorzieningen die gekoppeld zijn aan belangrijke hoofdinfrastructuur, wat de bereikbaarheid ten goede komt. In het streven naar verdichting worden ook collectieve, duurzame en efficiënte energiesystemen als kansrijk beschouwd.

Belangrijk is dat de hoogbouw van toegevoegde waarde is voor de biodiversiteit en dat de gebouwen in termen van maat en schaal passen bij hun omgeving. Dit wordt getoetst aan de hand van een hoogbouweffectrapportage, waarin mogelijke effecten zoals wind, zon en visuele impact worden beoordeeld. De stad streeft naar een hoge beeldkwaliteit van de hoogbouw, die harmonieert met de omgeving en zowel professionals als inwoners en gebruikers betrekt bij het gesprek over omgevingskwaliteit.

Al met al draagt deze ontwikkeling bij aan een groeiende stad waar vitaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid centraal staan, terwijl de unieke kwaliteiten van Holtenbroek behouden blijven.

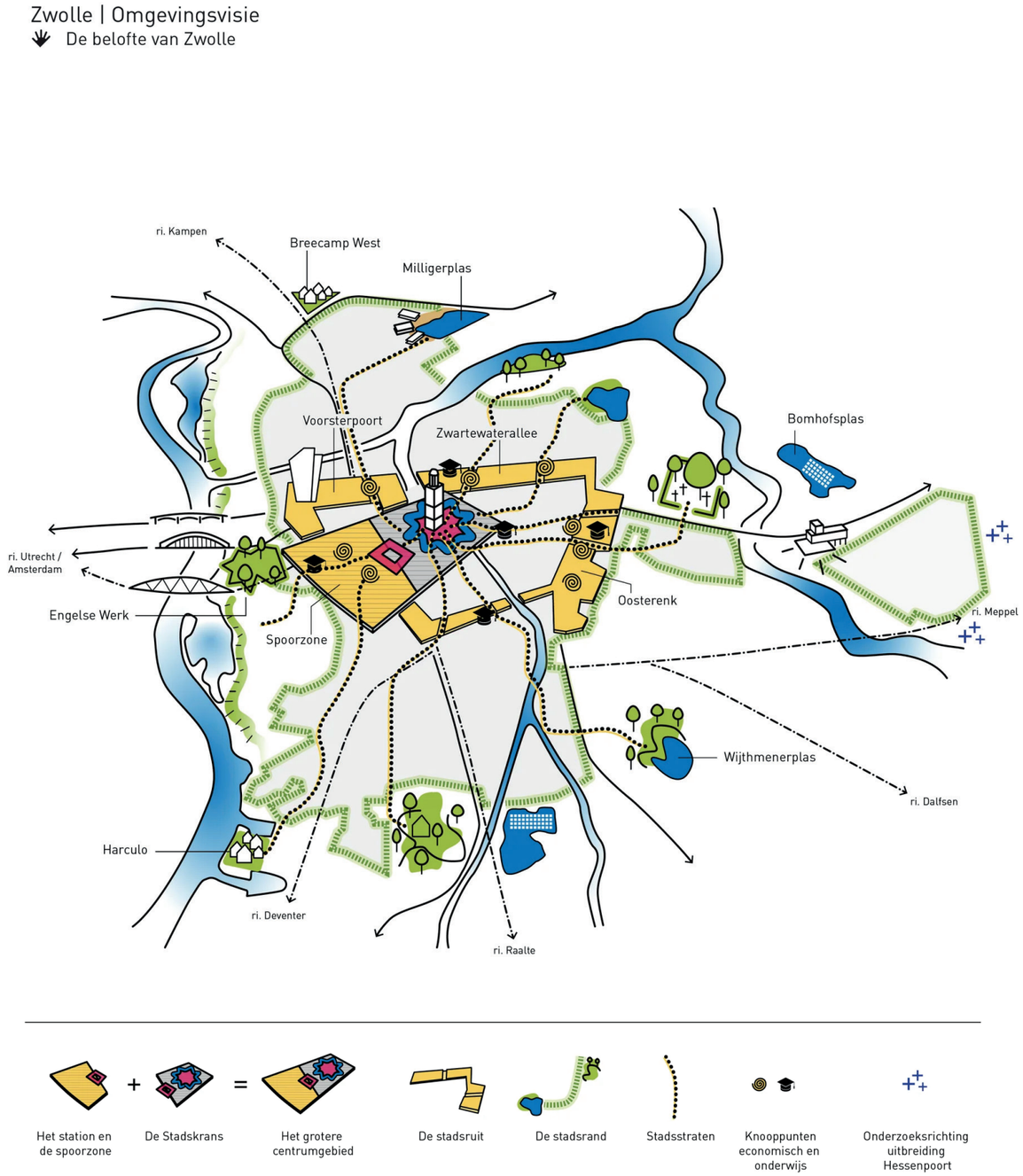
Belangrijkste uitgangspunten bij hoogbouw

- Bij voorkeur onderdeel van een stedelijk ensemble;
- Minimale verhouding breedte – hoogte is 1:3;
- Altijd een driedeling, hetzij horizontaal (stapelen) of verticaal (opdelen);
- Alzijdige uitstraling, alle kanten zijn voorkanten van het gebouw;
- Publieke begane grond en bij voorkeur ook de eerste verdieping;
- Mix aan functies;
- Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw;
- Onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval.



Gebiedsvisie

Voor de Zwartewaterallee is in 2020 een gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie zijn waarden en uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd. De Havezate locatie is onderdeel van de stadsallee en



Afbeelding:
De ruimtelijke koers van Zwolle | Gemeente Zwolle

is één van de locaties die in de gebiedsvisie zijn aangewezen voor het realiseren van betekenisvolle ruimtelijke accenten: ‘De knooppunten langs de Zwartewaterallee zijn aanleiding voor een ruimtelijk accent gecombineerd met stedelijk programma en maken een hogere dichtheid in de stad mogelijk.’ Dit ruimtelijk accent wordt in de gebiedsvisie gedefinieerd als een ‘hoogteaccent op wijkniveau’ waar 14 lagen / 45 meter hoog gebouwd kan worden.

Stadsallee

Voor de stadsallee in het algemeen en ingezoomd op aspecten die relevant zijn voor de Havezate locatie worden in de gebiedsvisie de volgende uitgangspunten geformuleerd.

Stedelijk wonen
Gestapelde woonmilieus en levendige en representatieve plinten. Programma voor de buurt (zoals zorg, detailhandel en horeca).

Openbare ruimte stadsallee
Compact stedelijk, sfeer Holtenbroek; versterking van de kwaliteit en samenhang van de leefomgeving.

Ruimtelijke massa
Iconisch, divers en passend in het stadslandschap. Zichtbare stedelijke functies maken deel uit van het stedelijk netwerk, met alzijdige volumes die aansluiten op de openbare ruimte.

Mobiliteit
Veilig en gebruiksvriendelijk verkeerssysteem, effectieve auto-ontsluiting, stimulering fietsgebruik, voldoende parkeercapaciteit, deelgebruik met bestaande parkeervoorzieningen.

Duurzaambeid
Compact stedelijk woon en werkgebied waardoor een duurzaam en intensief gebruikt stedelijk netwerk en voorzieningen; ontwikkeling in samenhang met inrichting openbare ruimte, natuurinclusief & klimaatadaptief, compact stedelijke groene hoven.

Als onderdeel van het toekomstperspectief voor de stadsallee wordt geschetst: ‘Het toevoegen van vooral nieuw woonprogramma biedt kansen om het draagvlak voor de bestaande voorzieningen te verbeteren en deze toegankelijker te maken. De Stadsallee als drager voor een duurzaam sociaal maatschappelijk netwerk, zorg voor en met elkaar.’



Programma

Innovatieve werk- en leeromgeving
Studenten, ondernemers, start-ups en grown-ups

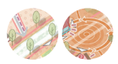


Stedelijk wonen
Gestapelde woonmilieus; levendige en representatieve plinten



Programma voor de buurt
Zorg, detailhandel en horeca

Openbare Ruimte



Stadsallee; multifunctioneel en levendig
Compact stedelijk, sfeer Holtenbroek; ontwikkelingen versterken de kwaliteit en samenhang van de leefomgeving



Zichtbare stedelijke functies
Als onderdeel van het stedelijk netwerk, alzijdige volumes in aansluiting op de openbare ruimte



Mobiliteit

Veilig en gebruikersvriendelijk verkeerssysteem
Effectieve auto-ontsluiting, stimulering fietsgebruik



Toereikende parkeercapaciteit
Deelgebruik met bestaande parkeervoorzieningen

Duurzaamheid



Compact stedelijk woon- en werkgebied
Duurzaam intensief gebruikt stedelijk netwerk en voorzieningen; ontwikkeling in samenhang met inrichting openbare ruimte, natuurinclusief & klimaatadaptief



Compact stedelijke groene hoven
Ontwikkeling in samenhang met inrichting openbare ruimte; natuurinclusief & klimaatadaptief

Mobiliteitsvisie 2020 – 2030
Met het mobiliteitsconcept van de Havezate, sluiten we aan bij de mobiliteitsambities van de stad, zoals vastgelegd in de mobiliteitsvisie 2020-2030. In deze visie wordt sterk ingezet op de vernieuwing van mobiliteitsoplossingen die bijdragen aan een gezondere leefomgeving, zoals het stimuleren van lopen, fietsen en gebruik van openbaar vervoer. Aanvullend op de mobiliteitsvisie is ook in de gebiedsvisie mobiliteit opgenomen. Ook deze uitgangspunten worden meegenomen in het mobiliteitsconcept Havezate.

STOMP principe
In het kader van mobiliteit hanteert de gemeente Zwolle het STOMP-principe, wat staat voor Stappen, Trappen, Ov, Maas en tot slot de Privéautoh. Het project Havezate wordt conform deze STOMP-methodiek geïmplementeerd, waarbij ruimte wordt gecreëerd voor slimme en toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen.

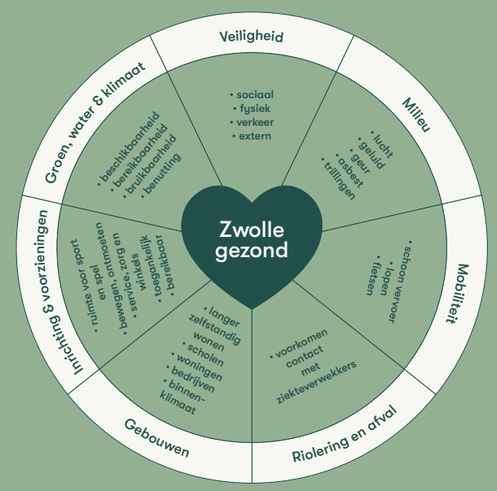
De locatie biedt kansen voor de implementatie van een multimodale mobiliteitsoplossing, waaronder bijvoorbeeld de combinatie van wandelen, fietsen, openbaar vervoer en deelauto's, die aansluit bij de beoogde mobiliteitstransitie en tegemoetkomt aan de behoeften van de (oudere) doelgroep

Cultuurhistorie
De cultuurhistorische waarden in Zwolle vormen een essentieel onderdeel van het fysieke kapitaal van de stad, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het rijke erfgoed van Zwolle, bestaande uit waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische vondsten, draagt niet alleen bij aan de historische en identitaire waarde van de stad, maar heeft ook een unieke aantrekkingskracht. Het behoud en koesteren van dit erfgoed zijn daarom leidende principes die worden geïntegreerd in alle (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Archeologie
In het huidige bestemmingsplan “Holtenbroek” is een gedeelte van de locatie aangeduid als zijnde van archeologische waarde.

Zwolle gezond
De fysieke leefomgeving speelt een cruciale rol bij het bevorderen van de gezondheid van de inwoners. In de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen wordt daarom gekozen voor een alomvattende aanpak die gericht is op het beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid voor alle bewoners van Zwolle. Gezondheid wordt beïnvloed door diverse factoren, en in Zwolle wordt het belangrijk geacht dat deze aspecten een significante rol spelen in de ontwikkeling van de stad: 'Zwolle Gezond'.

Gezondheid staat in verbinding met verschillende thema's, zoals natuur (klimaatadaptatie, biodiversiteit, zoals beschreven onder het kopje 'natuur'), milieu, de bebouwing, voorzieningen, enzovoort. We stellen 'Zwolle Gezond' centraal als het leidende principe voor een veerkrachtig Zwolle in de toekomst. Vanuit deze basis streven we voortdurend naar situaties waarin alle belanghebbenden winnen. 'Zwolle Gezond' dient als richtlijn voor beslissingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving.



Cirkelgrafiek:
Ons Zwolle van Morgen 2030: Beleidstekst (ruimtelijkeplannen.nl)

Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS)

Het veranderende klimaat zal een impact hebben op iedereen, vooral in de deltastad Zwolle, waar water vanuit verschillende richtingen komt: van bovenaf, via de bodem, vanuit de Rijn en IJssel, het IJsselmeer en via de Vecht en de Sallandse weteringen. Door de steeds extremere weersomstandigheden kan het centrum van de stad te maken krijgen met overstromingen.

Om tegen 2050 een stad te zijn die bestand is tegen het klimaat, groen is en leefbaar blijft, heeft Zwolle een eigen adaptatiestrategie ontwikkeld: de Zwolse Adaptatiestrategie. Met deze strategie en de voorgestelde oplossingen wil Zwolle haar inwoners en bedrijven een perspectief bieden op een veerkrachtig en aanpasbaar ingericht Zwolle.

WBI maatregelen

Voor diverse ontwikkelingen langs de Zwartewaterallee is een subsidieaanvraag ingediend in bij het Rijk in het kader van de Woningbouw Impuls. Gemeente Zwolle heeft een plan van aanpak opgesteld, waarin ook aanpassingen aan de infrastructuur zijn opgenomen. De kruising Monteverdilaan/ Zwartewaterallee zal worden aangepast. Dit sluit aan op het mobiliteitsconcept en op de routering in de wijk.

In gevallen waar maatregelen de nieuwe situatie versterken, wordt met gemeente samengewerkt om de inpassing op de locatie te bekijken, met name gericht op groen/blauwe verbindingen. Dit kan tevens een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

Natuur

Kenmerkend voor de stad Zwolle is de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur (zowel binnen als buiten de stad Zwolle), waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Deze hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol.

De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die gezamenlijk een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur vervult meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk.

Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur – en identiteitsbepalend; het behoort tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes op stedelijk niveau, begeleidt recreatieve routes, heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad.

Vanuit de omgevingsvisie wordt duidelijk dat ingrepen in de fysieke leefomgeving altijd zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Kortweg betekent dit dat de fysieke ingrepen in de leefomgeving netto kwalitatief niet ten koste mogen gaan van de landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. In dat kader moet een toetsing worden uitgevoerd op de impact van de hoofdgroenstructuur en de bescherming van soorten.

Flora- en fauna & ambitie natuurinclusief bouwen

Naast de geldende wettelijke kaders voor natuurbescherming, die vereisen dat onderzoek wordt gedaan naar soortenbescherming, streeft de gebiedsvisie naar het creëren van een leefbaar gebied dat bestand is tegen hittestress, wateroverlast en het bevorderen van biodiversiteit. In de bouwsector staat dit bekend als natuurinclusief bouwen.

The urban biotopes choosen for Vertical



Externe veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water en buisleidingen brengt risico's met zich mee, omdat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. Het risico voor personen die zich in de omgeving van een dergelijke transportroute bevinden, wordt omschreven als externe veiligheid (EV).

Voor de geplande herontwikkeling van een woonzorgcentrum aan de Gombertstraat 350 in Zwolle zijn de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A28 onderzocht.

Geluid

De voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor functies die geluidshinder veroorzaken, zoals bedrijvigheid en verkeer, en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met functies die gevoelig zijn voor geluid, zoals wonen, onderwijs en zorg, blijft een belangrijke overweging bij plan- en beleidsvorming nu- en in de toekomst.

De A28, Zwartewaterallee en Middelweg zijn specifieke aandachtspunten voor deze ontwikkeling, zowel vanuit beleid als vanuit de gebiedsvisie. Dit vereist nader onderzoek bij het opzetten van het bouwkundige- en landschapsontwerp.

Bodemkwaliteit en water

Vanuit bodem- en waterperspectief is het essentieel dat de kwaliteit aansluit bij de beoogde functie. Voor wat betreft de bodem moet worden onderzocht of er sprake is van vervuiling en moet worden aangetoond dat de voorgestelde nieuwe bestemming geen risico's met zich meebrengt.

Naast bodemonderzoek zijn er vanuit het Waterschap en de gemeente bepaalde richtlijnen gesteld, zoals de hemelwaterverordening, waaraan moet worden voldaan met betrekking

Gaat door op de volgende pagina →

tot waterberging. Voor dit Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) is onderzoek uitgevoerd naar de benodigde berging van regenwater. Hiervoor is een watertoets uitgevoerd bij het waterschap om de relevante aandachtspunten voor de locatie vast te stellen.

In relatie tot andere bodemelementen, zoals kabels en leidingen, en boomwortels, moet worden beoordeeld of de locatie voldoende capaciteit heeft om water te bergen en te infiltreren.

Klimaatadaptatie

We kunnen er niet meer omheen: de zomers worden droger en heter, terwijl we tegelijkertijd steeds vaker te maken krijgen met hevige regenval. Om ons aan te passen aan deze veranderingen is het cruciaal om goed voor onze bodem te zorgen. Een natuurlijke, gezonde bodem fungeert als een spons: het neemt water langzaam op en houdt het vast.

Helaas leiden verharde oppervlakken zoals asfalt en tegels ertoe dat regenwater snel naar het riool wordt afgevoerd. Hoewel dit gangbaar is in onze dorpen en steden, heeft het ook nadelen. De riolering krijgt namelijk een enorme hoeveelheid water in één keer te verwerken, wat kan leiden tot wateroverlast. Dit is zonde, want de bodem kan juist veel water absorberen. Door water vast te houden kan het later, tijdens droge periodes, opnieuw worden gebruikt.

Klimaatadaptatie biedt een kans om te innoveren. Het is van belang om in de visie te kijken hoe de nieuwe plannen kunnen bijdragen aan waterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw door de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal) te verminderen en te profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Het voorkomen van schade door extreme weersomstandigheden en het inrichten van de woon- en werkomgeving om mensen zo min mogelijk hinder te laten ervaren, zijn hierbij belangrijk.

Kenmerkend voor een veranderend klimaat zijn onder andere extreme regenbuien en langdurige hitte. Door hier bij het ontwerp rekening mee te houden, kunnen gebouwen en buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht.

Circulariteit

Circulariteit is een cruciaal onderdeel van de duurzame ontwikkeling van Zwolle. In een circulaire economie wordt gestreefd naar het behoud van de waarde van grondstoffen, waarbij producten niet alleen worden gekocht en weggegooid, maar ook gedeeld, gehuurd of geleased kunnen worden.

Nederland ambieert in 2050 een circulaire economie te zijn, waarin alles draait op herbruikbare grondstoffen en afval tot een minimum wordt beperkt. Als opdrachtgever streven wij naar een voorbeeldfunctie in onze bedrijfsvoering en projecten. We willen de stad en de regio inspireren om de transitie naar een circulaire economie te maken.

Circulair bouwen omvat het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur zonder onnodige uitputting van natuurlijke hulpbronnen, vervuiling van de leefomgeving of aantasting van ecosystemen. Het streven is naar een bouwwijze die zowel economisch verantwoord is als bijdraagt aan het welzijn van mens en dier, zowel nu als in de toekomst. De inrichting van het maaiveld en de realisatie van gebouwen dienen gericht te zijn op het minimaliseren van materiaal-, energie- en transportbehoefte.



3

Participatie

Door bureau Kickstart is een plan van aanpak (bijlage 11) opgesteld voor het participatietraject met de (buurt) bewoners en andere betrokkenen. Dit plan van aanpak is gebaseerd op een participatiesprint, waarbij bureau Kickstart en deltaWonen samen het project hebben doorgenomen en de koers- en strategie hebben bepaald. Vervolgens is er een participatieworkshop gehouden met verschillende stakeholders, waaronder een deel van het projectteam van de gemeente Zwolle.



Tijdens de participatieworkshop is onderzocht wat er speelt en leeft in de omgeving van de Havezate, en zijn er aandachtspunten voor het participatieproces geformuleerd. Ook zijn er conclusies getrokken die de uiteindelijke participatieaanpak bepalen. Een uitgebreide terugblik op de sprint is beschikbaar in het participatiejournaal dat is toegevoegd als bijlage 12. Stakeholdergesprekken met de Ulu Moskee, de omwonenden van de Gombertstraat en de huurdersvereniging hebben plaatsgevonden nadat de huidige bewoners van de Havezate waren geïnformeerd. Na het vaststellen van het ruimtelijk ontwikkelplan zullen nieuwe participatiemomenten worden ingepland. De uitkomsten van deze participatiemomenten zullen belangrijke elementen bieden voor het verdere ontwerpproces en het omgevingsplan.

Plan

Het volledige participatieplan en het uitgewerkte participatiejournaal is al bijlage aan deze ROP toegevoegd en bestaat uit de volgende onderdelen:

1. ***Terugblik op de participatiesprint;***
2. ***Aandachtspunten voor participatie en communicatie en conclusies participatiesprint;***
3. ***Participatiestrategie;***
4. ***Participatiemiddelen;***
5. ***De planning op hoofdlijnen.***

Op de volgende pagina's zijn de belangrijkste participatiemomenten benoemd en is opgesomd welke informatie hieruit naar voren is gekomen. Deze noemen wij de rode draad vanuit het participatie traject.

Vervolg

De participatieaanpak is met de gebiedsvisie gestart in 2019. Met het plan Havezate is dit eind 2021 vervolgd voor de locatie. Tot en met het ROP hanteren we de aanpak zoals u die in de beschrijving en in bijlage 11 vindt.

Voor het vervolg op de ROP-fase stappen we over op de Hanza! Zwolle-methode. Dat betekent



dat we met het uitvoeren van de ruimtelijke onderzoeken en het proces om te komen tot een omgevingsplan dit middel inzetten en daarmee met alle stakeholders een navolgbaar proces kiezen. Vanaf medio 2024 wordt hiermee gestart.

Participatie vanuit gebiedsvisie

Alle ideeën en plannen voor de Zwartewaterallee zijn al enkele jaren in ontwikkeling en zijn vastgelegd in een gebiedsvisie. Dit proces omvatte een participatietraject voor de visievorming van de Zwartewaterallee. Voor de uitwerking van deze visie zijn verschillende plots geïdentificeerd, waarvoor communicatie- en participatieplannen zijn opgesteld. Havezate is een van deze plots.

De gemeente Zwolle hanteert een participatieladder met vijf treden, waarbij elke trede een verschillend niveau van invloed van bewoners aangeeft: informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren en meebeslissen. In de meeste landelijke ontwikkeltrajecten, waaronder die in Zwolle, worden vooral de eerste drie treden gebruikt bij participatie met niet-direct betrokkenen. Deze treden zijn ook toegepast voor de participatie rondom de Zwartewaterallee.

Participatie specifiek Havezate

Participatiestrategie
Vanuit een grondige omgevings- en plananalyse is een participatiestrategie ontwikkeld die begint met gerichte gesprekken en vervolgens uitmondt in een breder participatietraject. Dit is van cruciaal belang gezien de diverse doelgroepen die betrokken zijn bij De Havezate, waaronder de Moskee, omwonenden, en belangenverenigingen zoals de Fietsersbond en Zwolle Groenstad. Omdat het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) halverwege het participatieproces ter beoordeling naar de gemeente gaat, is het essentieel dat we voor die tijd deze stakeholders nauwkeurig hebben geraadpleegd. Na deze specifieke gespreksrondes wordt het brede participatieproces ingezet.

Participatiemomenten
Het participatieproces voor het eerste deel van de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Na vaststelling ROP wordt het participatietraject weer verder opgepakt waarbij ook het voorlopige ontwerp (VO) wordt gepresenteerd. Het bijgevoegde participatiejournaal geeft een uitgebreid beeld van de participatiemomenten die al hebben plaatsgevonden en welke input participanten reeds hebben gegeven. De uitkomsten daarvan hebben invulling gegeven aan het verdere ontwerpproces. De volgende momenten hebben plaatsgevonden:

11 januari 2023
Informatiebijeenkomst bewoners Havezate

18 april 2023
Informatiebijeenkomst directe buren Havezate

25 mei 2023
Gesprek met klankbordgroep Havezate

1 mei 2023 en 4 juni 2023
In gesprek met de Ulu Moskee

Toegestuurde video
Presentatie ledenbijeenkomst Ulu Moskee

13 juni 2023
Informatiebijeenkomst bewoners en buurtbewoners Havezate

Borgen opbrengst
Om te waarborgen dat de verzamelde input effectief wordt geïntegreerd in de plannen, zijn verschillende stappen ondernomen:

1. *Een **interne werksessie** is georganiseerd met het projectteam, bestaande uit vertegenwoordigers van deltaWonen, Nijhuis, de gemeente en eventuele ontwerpers. Tijdens deze sessie is de verzamelde input besproken en is onderzocht hoe deze input kan worden geïntegreerd in de plannen. Besluiten over de implementatie van de omgevingsinput zijn genomen door deltaWonen.*

2. *Er is gestart met het opstellen van het **participatiejournaal**. Dit verslag zal het participatieproces tot nu toe beschrijven, inclusief de verzamelde input en de beslissingen die zijn genomen door deltaWonen, samen met de redenen daarvoor. Dit verslag zal dienen als leidraad bij verdere besluitvorming.*

3. *Er zijn gesprekken gevoerd met **stakeholders** om de vertaling van de input uit het participatieproces te presenteren. Op deze manier wordt de betrokkenheid van belanghebbenden bij de ontwikkeling van de plannen gewaarborgd.*

Rode draad opbrengst tot nu toe
Er is een duidelijk verschil in wensen, zorgen en dromen tussen de huurders (huidige bewoners van De Havezate) en de buren/omwonenden. Huurders maken zich vooral zorgen over de verhuizing, maar kijken ook uit naar een comfortabele nieuwe woning. Omwonenden maken zich zorgen over de bouwoverlast in de nu al vrij smalle straten en over de gefaseerde (lees: langdurige) sloop- en nieuwbouw. Ook zijn er zorgen over toenemende parkeerdruk en foutparkeerders. Zaken als bezonning (ook in relatie tot zonnepanelen Ulu moskee) en inkijk/privacy zijn onderwerpen van gesprek en worden nader uitgezocht in het planproces. Buurtbewoners zien ook positieve punten en kansen door de herontwikkeling: meer speelmogelijkheden in de buurt, meer groen om in te verblijven (wens is wel dat er ook groen komt aan de Gombertstraat komt in plaats van vooral aan de Zwartewaterallee) en ruimte voor een buurtvoorziening.

(Zie tabel volgende pagina)

Participatie uitwerking naar het plan
Tijdens de kick-off in de vorm van een participatieworkshop met het projectteam zijn de belangrijkste speerpunten en kwesties rondom de ontwikkeling van de Havezate bepaald. Voordat deze punten verder zijn uitgewerkt, is ook het doel van de participatie besproken en wanneer deze als succesvol zou worden beschouwd. Volgens de bevindingen van de workshop zou de participatie als geslaagd worden beschouwd indien:

- Het plan voor de Havezate verrijkt is met kennis en inzichten uit de directe omgeving, inclusief huurders en omwonenden.
- Betrokkenen en omwonenden zich betrokken voelen vóór, tijdens en na de ontwikkeling, waarbij ze zich gehoord voelen en begrip hebben voor de gemaakte keuzes.
- Het belangrijkste resultaat is een breed gedragen en passend plan voor de ontwikkeling van de Havezate, met een soepele besluitvorming.

Issues
De top 3 grootste issues die tijdens de workshop naar voren zijn gekomen, zijn als volgt:

1. Hoogte / hoogbouw,
2. Parkeren,
3. Bouwoverlast.

Gaat door op de volgende pagina →

Issue	Participatie	Communicatie	Opmerkingen
Bouwhoogtes en bouwvolumes	Hoewel er niet over bouwhoogtes en –volumes meegedacht kan worden, is het goed om deze thema's met name in de één-op-één gesprekken met het bestuur van de Moskee en de bewoners van de twee-onder-éénkapwoningen aan de Gombertstraat aan bod te laten komen. In deze gesprekken draait het met name om het bieden van een luisterend oor en het goed beargumenteren van de gemaakte keuzes.	Met name over communiceren. Bijvoorbeeld door effecten van bouwhoogtes op bezonning te tonen.	Schuiven in woonlagen is niet bespreekbaar, aantal woonlagen en bouwhoogtes staan vast.
Beeldkwaliteit	Door middel van referentiebeelden met deelnemers nadenken over de beeldkwaliteit, wat vindt men mooi/niet mooi? De afweging wordt uiteindelijk door de architect gemaakt, later in het proces.		
Parkeren	Met het bestuur van de Moskee in gesprek over mogelijkheden om parkeerplaatsen te delen (buiten gebedsuren om). Met de buurt nadenken over type parkeerplaatsen: langsparkeren of steekvakken.		Aantal parkeerplaatsen staat niet ter discussie, maar is middels de parkeernorm vastgelegd.
Mobiliteit	Ophalen hoe huurders en omwonden staan tegenover het gebruiken van deelmobiliteit en welk type deelmobiliteit geschikt zou kunnen zijn. Dit kan onderdeel zijn van een werksessie/ thematafelcafé, bijvoorbeeld door het thema mobiliteit aan één tafel tijdens de sessie te bespreken.	Communicatie met name zodra de ontwikkeling van start gaat en gericht op heldere informatie over wegafsluitingen en tijdelijke verkeerssituaties e.d.	
Gebruik en inrichting van het park	Open voor participatie. In werksessies/ thematafelcafé hierover in gesprek met huurders én omwonden door keuzes voor te leggen, referentiebeelden te gebruiken en gezamenlijk te brainstormen over de look & feel van het groen. De sessie/het thematafelcafé organiseren we in samenwerking met de landschapsontwerper.		Er is een aantal kaders (zie onder), maar dit onderwerp leent zich goed voor participatie. • Er mogen geen speeltoestellen komen in het park, wel speelaanleidingen. • Gekapte bomen moeten één-op-één teruggeplaatst worden, maar niet alle bomen mogen gekapt worden. • Het groen moet ontmoeting stimuleren.
Voorzieningen	Open voor participatie. In werksessies/ thematafelcafé met huurders én omwonenden nadenken over het type voorzieningen dat kan worden toegevoegd in de plint. Uitvragen waar de behoefte ligt, maar tegelijkertijd helder zijn over wat er wel en niet kan.		Er is een aantal kaders m.b.t. dit thema (zie onder), maar dit onderwerp leent zich goed voor participatie. • Er komt geen supermarkt. • Voorzieningen moeten een bijdrage leveren aan de buurt. • Ambitie om de Havezate te verbinden met de buurt d.m.v. voorzieningen.
Bouwoverlast	Vooral over informeren. Wel goed om in enkele één-op-één gesprekken stil te staan bij dit onderwerp.	Goed over communiceren.	Bouwoverlast geldt niet voor de hele buurt, maar enkele omwonenden gaan zeker veel en lang overlast ervaren. Met deze omwonenden in nauw contact blijven.

Gebaseerd op de besproken kwesties uit de participatieworkshop, zijn er verschillende gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Uit deze gesprekken is de aanvullende wens naar voren gekomen om de toekomstige beeldkwaliteit vroegtijdig aan de belanghebbenden te presenteren. Met name de bewoners van de twee-onder-een-kap woningen aan de Gombertstraat hechten veel belang aan het vooraf kennen van het uiterlijk van de toekomstige bebouwing. Ook de huidige bewoners van de Havezate zijn nieuwsgierig naar verdere details. Daarnaast wordt de vormgeving en inrichting van het park als cruciaal beschouwd, evenals het gebruik ervan door de omwonenden.

Deze drie belangrijke punten zijn meegenomen in het verdere ontwerpproces en zullen uiteindelijk worden voorgelegd aan huurders, omwonenden en andere belanghebbenden als afsluitend onderdeel van het participatietraject VO-fase, zodra het ruimtelijk ontwikkelplan gereed is.

In het hoofdstuk 'Planopzet' wordt het plan aan u als lezer gepresenteerd, waarbij de ruimtelijke ambities en kwaliteit zijn onderbouwd. Hierin zijn de genoemde zorgen tijdens het ontwikkelingsproces in acht genomen of is er bewust van afgeweken.

4

Doelgroepen, programma en functies

Programmatisch en ruimtelijk gezien zal de ontwikkeling op de Havezate locatie leiden tot een duurzaam, sociaal en maatschappelijk netwerk. Het project omvat huurwoningen in een sociale categorie, waarbij betaalbaarheid een belangrijk uitgangspunt is. Een deel van het huidige gebouwcomplex wordt gesloopt en door een zorgvuldige positionering van nieuwbouw wordt het omgevormd tot een aantrekkelijk, compact stedelijk woongebied met alzijdige volumes in een collectieve buitenruimte. Hierbij wordt gebruik gemaakt van losse en individueel herkenbare bouwdelen op menselijke schaal, met plattegronden die goed zorgen voor onderling contact en zorg voor elkaar, zowel nu als in de toekomst.

Het project omvat gestapelde woonmilieus, waaronder begeleid wonen en beschermd wonen en wonen met de mogelijkheid voor zorg aan huis.

De nieuwbouw (bouwdeel 3 t/m 7) betreft betaalbare huurappartementen, voor bewoners die zelfstandig wonen maar ook collectieve en individueel zorg gerelateerde service ontvangen. Dit type appartementen wordt ook wel aanleunwoning of serviceflat genoemd. Het gebruik van de recreatieruimten, theater, kapper en andere aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen behoren tot de collectieve voorzieningen. Huishoudelijke hulp is een voorbeeld van een individuele voorziening. In de serviceflats wordt ook zorg aangeboden aan de bewoners die op afroep beschikbaar is. De beoogde doelgroep is:

- **Senioren in de leeftijd van boven de 55 jaar waarbij de zorg op afroep beschikbaar is.**
- **Cliënten van het RIBW Overijssel. Dat zijn mensen met een psychische stoornis. Mensen verblijven op een open afdeling en de cliënten mogen gewoon naar buiten. Mensen zijn zelfredzaam en kunnen zichzelf in veiligheid brengen bij calamiteiten. Het zorgaanbod is ondersteunend aan de cliënt en op afroep beschikbaar.**

De vier maisonettewoningen betreffen huurwoningen (in blok 7) die beschikbaar worden gesteld voor bovenstaande doelgroep en/of mantelzorgers of jongeren < 27 jaar.

De gebouwen worden voorzien van levendige en representatieve plinten waarbij op de begane grond op veel plekken woningen met de voordeur aan de straat worden gerealiseerd en algemene voorzieningen bij de centrale entrees worden gepositioneerd. Deze aanpak wordt in de gebiedsvisie ook als gewenst beschreven onder het 'Programma voor de buurt'. De inrichting van de collectieve buitenruimte draagt aanzienlijk bij aan de levendigheid van de locatie en de samenhang van de leefomgeving. De woonpaden die alle gebouwen en verblijfsplekken in het gebied met elkaar verbinden, hechten zich zowel aan de Gombertstraat als aan de Monteverdilaan en de Zwartewaterallee. De te realiseren woontoren op de locatie wordt een van de ruimtelijke accenten aan de Zwartewaterallee als onderdeel van het stedelijk netwerk.

Het toevoegen van een dergelijk programma aan de stad vereist zorgvuldige aandacht, omdat de extra woningaantallen ruimte vragen voor bijvoorbeeld groen, parkeren en waterberging. Dit vraagt een precies inzicht in het programma.

Het plan voor de Havezate voorziet in sloop en nieuwbouw van woningen. Momenteel zijn er 292 woningen aanwezig, waarvan 168 sociale woningen van deltaWonen, 25 woningen in VVE Gombert (vijf koop en twintig huur) en 99 woningen zijn eigendom van Driezorg.
In de nieuwe situatie zullen er 104 extra woningen worden toegevoegd. De nieuwbouw voorziet in 272 appartementen voor 1 en 2-persoons huishoudens. Het gebruiksoppervlak per appartement varieert tussen de 50 en 70 m2. Samen met de 124 woningen die behouden blijven in de bouwdelen 1 en 2 van de huidige bebouwing zal het totale aantal woningen in de Havezate straks 396 bedragen.

Binnen het complex van de Havezate worden voorzieningen beschikbaar gesteld voor de huidige en toekomstige bewoners van het complex. Het al aanwezige restaurant/café en theater blijven bestaan. Evenals maatschappelijke functies zoals een kapper en een fysiotherapiepraktijk met fitnessruimte. Ook bij de nieuwbouw worden maatschappelijke functies en multifunctionele ruimtes gerealiseerd. Het gaat in alle gevallen om ondergeschikte, ten dienste van de bewoners van Driezorg en de nieuwbouw staande voorzieningen.

Naast het programma voor de beoogde functies vragen ook bij dat programma behorende voorzieningen ruimte. Het gaat in ieder geval om ruimte voor parkeren, waterberging, nutsvoorzieningen, afvalverwerking en een kwalitatieve goede buitenruimte welke bescherming, comfort en plezier biedt.



Buurt Holtenbroek

De buurt, gelegen in het zuidoostelijke deel van de wijk Holtenbroek, telde op 1 januari 2022 een inwoneraantal van 3.149. Belangrijke voorzieningen in de buurt zijn onder andere het Deltion College, een regionaal opleidingencentrum voor middelbaar beroepsonderwijs en volwasseneneducatie, de woonzorgcentra Fermate en Havezate, en twee moskeeën. Hoogbouw vormt ruim driekwart van de woningvoorraad. Ongeveer tweederde van de woningen in Holtenbroek IV is gebouwd in de jaren zestig van de vorige eeuw. Vergeleken met Zwolle als geheel heeft deze buurt een hoge bevolkingsdichtheid en een hoog percentage bewoners met niet-westerse achtergrond. Werkloosheid en huishoudens met een laag inkomen komen hier bovengemiddeld voor.

Demografische gegevens wijk Holtenbroek

Sinds 2003 heeft de wijk Holtenbroek ingrijpende veranderingen ondergaan. In dat jaar begon de vernieuwing en verbetering van de wijk. Er zijn woningen gerenoveerd, gesloopt en nieuwe woningen gebouwd, terwijl de openbare ruimte is opgeknapt. Deze voortdurende verbeteringen worden gezamenlijk gerealiseerd door bewoners, ondernemers, woningcorporaties en wijkorganisaties. Holtenbroek staat bekend als een groene wijk met speelveldjes en biedt onderdak aan mensen van verschillende afkomsten, leeftijden en gezinssamenstellingen, waardoor de wijk een diverse gemeenschap vormt. Deze diversiteit komt ook tot uiting in het winkelcentrum, waar exotische toko's naast oer-Hollandse supermarkten bestaan.

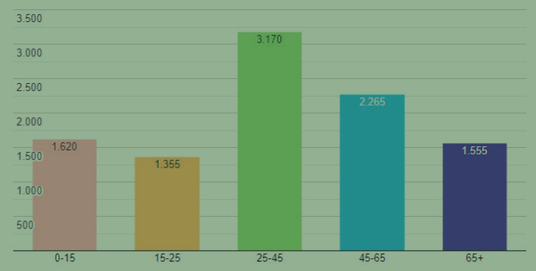
De kerncijfers tonen aan dat meer dan een derde van de bewoners in de wijk ouder is dan 45 jaar, en dat iets meer dan de helft van de bewoners alleenstaand is. De bestaande hoogbouw in de wijk dateert grotendeels uit de jaren 50 en 60 en voldoet niet meer aan de huidige standaarden. Dit betekent dat veel bewoners mogelijk niet voor altijd in deze woningen kunnen blijven wonen.

Doelgroep Havezate

De doelgroep voor de Havezate wordt gevormd door mensen van 55 jaar en ouder, wat in lijn is met de huidige huurders van het complex. Deze mensen moeten zelfstandig kunnen wonen, maar mogelijk in de toekomst zorgbehoevend worden. DeltaWonen heeft een gemixte verdeling van doelgroepen in haar portefeuille. Binnen de categorie 55+ kan dit verder worden onderverdeeld in leeftijdscategorieën zoals 55-65 jaar, 65-75 jaar, 75-85 jaar en 85 jaar en ouder.

De doelstelling van deltaWonen is om de huidige en toekomstige bewoners zo lang mogelijk in de woning te laten wonen, waarbij het mogelijk is om zorg af te nemen vanuit de naastgelegen Driezorg.

Inwoners naar leeftijd in de wijk Holtenbroek





Programma

Voor de Havezate-locatie staat sloop en nieuwbouw van woningen gepland. Momenteel zijn er 292 woningen aanwezig, waarvan 168 sociale woningen van deltaWonen, 26 woningen die door deltaWonen worden verhuurd aan het RIBW, en 99 woningen eigendom zijn van Driezorg. In de nieuwe situatie zullen er 104 extra woningen worden toegevoegd, waardoor het totale aantal woningen op 396 uitkomt.

Bestaande situatie

In het plan voor de Havezate worden dus 168 bestaande woningen gesloopt, deze bevinden zich in de bouwdelen 3, 4 en 5 (zie schets op pagina 10 – Eigendomssituatie). Het slopen van deze bouwdelen zal gefaseerd plaatsvinden, waarbij in de eerste bouwfase alleen een deel van bouwdeel 5 wordt gesloopt. Dit resulteert in een klein verlies van 9 verhuurbare woningen op dat moment. In de tweede bouwfase zullen bouwdelen 4 en 5 worden gesloopt, waardoor in totaal 118 woningen uit de huidige situatie worden verwijderd. Ten behoeve van de derde bouwfase zal ook het bestaande gebouw 3 worden gesloopt, waarbij het resterende aantal van 41 woningen op dat moment uit de woningportefeuille zal worden verwijderd.

Woningen per fase

Bouwfase 1
Sloop van 9 woningen en bouw van 103 woningen

Bouwfase 2
Sloop van 118 woningen en bouw van 111 woningen

Bouwfase 3
Sloop van 41 woningen en bouw van 58 woningen

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden 272 betaalbare appartementen gebouwd. Hierbij kan worden gesproken over 168 vervangende nieuwbouwwoningen en 104 sociale eenheden die worden toegevoegd aan de woningmarkt. Samen met de 124 woningen die behouden blijven in de bouwdelen 1 en 2 van de huidige bebouwing (zie schets pagina 10), zal het totale aantal woningen in de Havezate straks 396 bedragen. Hierbij wordt een mix tussen sociale huurwoningen (van deltaWonen) en zorgwoningen (van Driezorg) gerealiseerd.

Gebiedsvisie

Vanuit de gebiedsvisie is een andere mix omschreven qua woningprogramma voor het totale Zwartewaterallee gebied. Met de Havezate wordt in grote mate invulling gegeven aan het vraagstuk rondom sociale woningbouw.

Huidige huurders

Binnen het plan wordt in de fasering rekening gehouden met het verhuizen van de huidige huurders. Door het realiseren van de woontoren en het naastgelegen gebouw wordt de situatie gecreëerd waarin de huurders van de bestaande bebouwing kunnen verhuizen naar de nieuwbouw, voordat wordt gestart met de sloop van de volgende fase.

In het gehele plan is het uitgangspunt dat bestaande huurders slechts éénmaal hoeven te verhuizen. Dit kan binnen het plan zelf of naar een andere woningen in het bezit van deltaWonen.



Functies gebouw Havezate

Wonen
Het wooncomplex de Havezate heeft als hoofdfunctie wonen. Het merendeel van de woningen is bestemd voor zelfstandig wonen, voornamelijk verhuurd door deltaWonen. Daarnaast zijn er ook 99 woningen van Driezorg, die dienen als extramurale zorgwoningen.

Theater
Het theater in het bestaande gebouw de Havezate is voornamelijk bedoeld voor de eigen bewoners, waar voorstellingen en bijeenkomsten kunnen worden gehouden. In de toekomst zal het theater ook beschikbaar zijn voor gebruik door de buurt en directe omwonenden van de Havezate, maar het heeft geen openbare functie die voor iedereen toegankelijk is. Het gebruik van deze faciliteit wordt gezamenlijk bepaald door Driezorg en deltaWonen. Vanwege dit specifieke gebruik is er geen rekening gehouden met (fiets) parkeergelegenheid.

Restaurant
Het restaurant in het complex wordt voornamelijk gebruikt door bewoners om tijd door te brengen met familieleden of medebewoners. Het restaurant heeft geen actieve exploitatie voor buurtbewoners of andere inwoners van Zwolle.

Algemene functies
De aanwezigheid van maatschappelijke functies zoals een kapper en een fysiotherapiepraktijk met fitnessruimte is voornamelijk gericht op de bewoners van de Havezate, zowel de bewoners van Driezorg als van deltaWonen. Deze doelgroep heeft baat bij en behoefte aan faciliteiten die bijdragen aan hun welzijn, fitheid en vitaliteit.

Zorg aan huis
Driezorg is een verlener van zorg. Zij huisvesten in het bestaande gebouw mensen met 24-uurszorg. Driezorg levert naar behoefte ook zorg aan huis. Hierdoor kunnen de bewoners van de Havezate zo lang mogelijk thuis blijven wonen.









Ruimtelijke functies

Inrichting & voorzieningen
Door het verder verstedelijken gaat de buitenruimte intensiever gebruikt worden. Het ontwerp van de buitenruimte bij de transformatie van de Havezate-locatie zal zorgvuldig worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de gemeente Zwolle, met als uitgangspunt de drie elementen die van belang zijn voor een goed functionerende buitenruimte: bescherming, comfort en plezier.

1. ***Bescherming is een essentiële randvoorwaarde. Dit omvat onder andere maatregelen voor verkeers- en sociale veiligheid, evenals bescherming tegen geluids- en luchtverontreiniging. Het creëren van een veilige omgeving is van cruciaal belang om het gebruik van de buitenruimte te stimuleren***

2. ***Comfort speelt ook een belangrijke rol. Dit betekent dat de buitenruimte toegankelijk moet zijn voor verschillende doelgroepen, zoals rolstoelgebruikers en ouders met kinderwagens. Daarnaast moeten er voldoende zitgelegenheden zijn om te rusten en te socializen, en moet de bestrating van goede kwaliteit zijn.***

3. ***Tot slot moet de buitenruimte plezier en buitenactiviteiten stimuleren, terwijl het ook helpt bij het verminderen van hittestress. Dit kan worden bereikt door het integreren van groenvoorzieningen, het creëren van aangename fietsroutes langs groene plekken en gebouwen, en het zorgen voor een aangenaam klimaat met voldoende schaduw en beschutting tegen de wind.***

Afval
Het ontwerp van het plan voor de Havezate moet zorgvuldig rekening houden met de afvalverwerking van zowel de bewoners als de faciliteiten op het terrein. Hierbij is het belangrijk om ervoor te zorgen dat afval gemakkelijk kan worden gedeponeerd op de locatie zelf. Er zijn specifieke eisen gesteld aan de afstand tot de afvalpunten, waarbij de loopafstand maximaal tussen de 75 en 125 meter mag zijn.

Om aan deze eisen te voldoen, wordt voorgesteld om 3 ondergrondse containers te plaatsen voor verschillende soorten afval, zoals restafval, papier/karton en plastic/metaal/drinkpakken, evenals 1 bovengrondse container voor groenafval. De locatie van deze containers moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de doorgaande weg (Gombertstraat). Bij het bepalen van de locatie moet rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor de kraan om de containers te legen, en er mogen geen belemmeringen zijn zoals bomen of parkeerplaatsen die de toegang tot de containers beperken. Dit alles zal worden geïntegreerd in de verdere uitwerking van het plan, om ervoor te zorgen dat afvalverwerking op een efficiënte en praktische manier kan plaatsvinden binnen het complex.

Groen
In het nieuwe plan wordt de tuin van het terrein aan de Zwartewaterallee opnieuw ingericht, met als doel de groene kwaliteit van de ringweg te verbeteren en tegelijkertijd de gebruikskwaliteit voor de aanwonenden te vergroten. Momenteel is de tuin voornamelijk voorzien van gras en bomen, met minimale afbakening van de erfgrens, waardoor deze groenstrook weinig functioneel is voor de aanwonenden. Om deze situatie te verbeteren, zal de tuin parkachtig worden ingericht. Dit houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor verschillende functies, zoals:

- **Beleeftuin (met bloemen en planten die alle zintuigen prikkelen), maar ook biodiversiteit aantrekken;**
- **Wandelpaden (welke voor zowel de bewoners als omwonenden uitnodigend zijn);**
- **Fietsverbinding;**
- **Insecten boulevard;**
- **Jeu de boulesbaan;**
- **Groen/blauw verbinding;**
- **Groene entrees van de gebouwen;**

Gaat door op de volgende pagina →

- **Groene parkeerplaatsen (hoe meer parkeerplaatsen benodigd, hoe minder groen en visa versa).**

Door deze herinrichting zal de tuin niet alleen bijdragen aan de groene uitstraling van de ringweg, maar ook een belangrijke ontmoetingsplek worden voor de bewoners en de omgeving.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor het project dient zorgvuldig te worden bepaald in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle en het mobiliteitsplan. Hoewel de ambitie vanuit de gebiedsvisie is om parkeren zoveel mogelijk inpandig op te lossen, moet voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals sociale huurwoningen rekening worden gehouden met financieel haalbare oplossingen, waaronder parkeren op maaiveldniveau. Vanuit het parkeerbeleid en het mobiliteitsplan is de definitieve parkeerbehoefte bepaald (zie bijlage 8 ‘’Mobiliteitsplan” voor de resultaten).

Concreet betekent het dat we rekening moeten houden met de volgende ruimtebehoefte:

- **Ca. 200 parkeerplaatsen (op maaiveld);**
- **Inpandig fiets parkeren / scootmobiel parkeren.**

Nuts

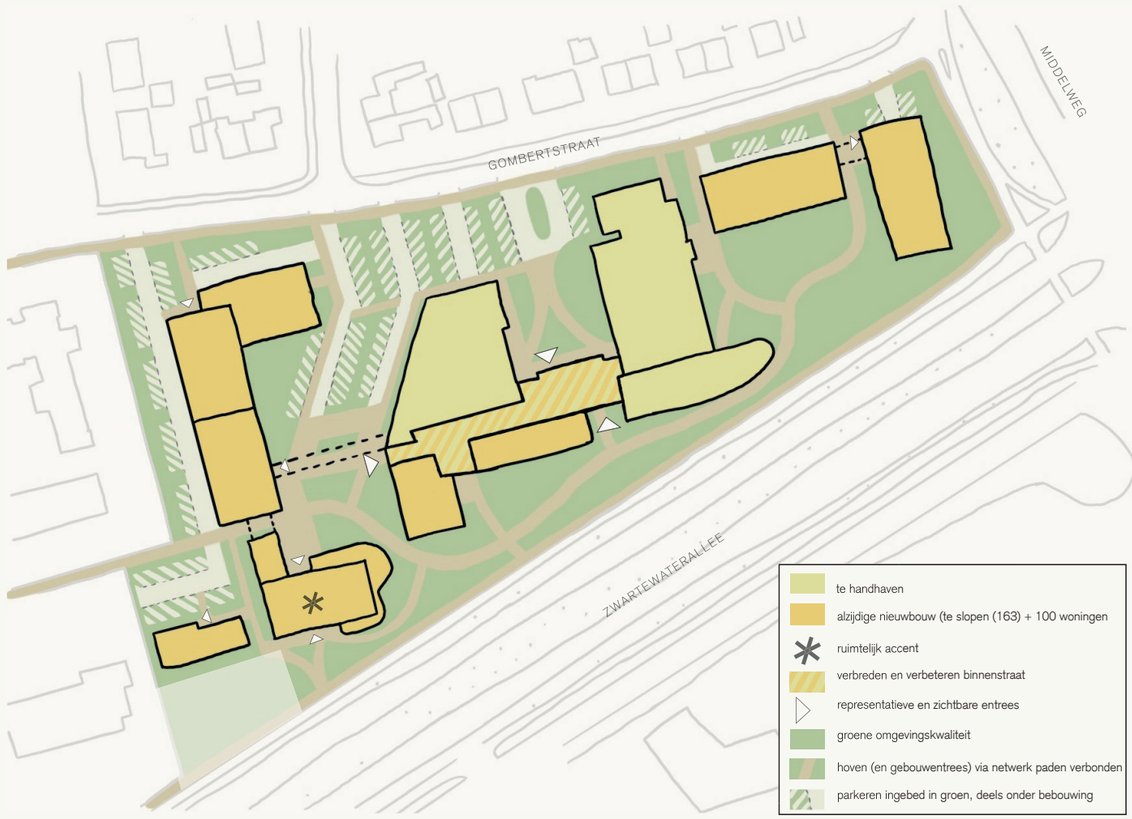
In de uitwerking van het plan moet met de verschillende nutspartijen overleg worden gevoerd over het ruimtegebruik op- en in de kavels. Hoewel de fysieke ruimte op de locatie mede bepalend is voor hoe de verdere inrichting wordt vormgegevens, zijn de ondergrondse voorzieningen net zo belangrijk omdat deze bijvoorbeeld invloed kunnen hebben op bestaand groen / bomen maar ook waar toekomstig groen kan worden geplant.



5

Planopzet

Doel is tot een plan te komen dat bijdraagt aan de maatschappelijke ambities en opgaven van Zwolle maar ook zeker die van deltaWonen. Een plan dat integraal is afgewogen, afgestemd is met de gebiedsvisie Zwartewaterallee en op een goede wijze wordt ingepast in de omgeving. Het is een toekomstige woonlocatie met een fijn woon- en leefklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers. Dit hoofdstuk beschrijft en onderbouwt het beoogde eindbeeld op de locatie Havezate.



Op voorhand is duidelijk dat het binnenstedelijk inpassen van een dergelijk plan zorgt voor de nodige uitdagingen en dat er weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt. In dit hoofdstuk (ver) werken we alle uitgangspunten zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn opgesteld in het VO-ontwerp voor gebouw 6- en 7 en betreffen het de ontwerp uitgangspunten als er straks verder wordt gedaan met het SO-ontwerp van de gebouwen 3, 4 en 6 (zie voor verdere uitwerking van het VO- en SO bijlage 5). Deze uitgangspunten vormen de basis om te komen tot een haalbaar plan.

Met de beantwoording van deze vragen heeft de architect tot slot omschreven hoe alle puzzelstukjes bij elkaar komen in het plan.

Samenvatting visie op locatie

Deze ontwikkeling zal niet alleen 100 extra woningen toevoegen aan de woningportefeuille van deltaWonen maar ook aan de woningmarkt, waarbij een bijkomend voordeel is dat doorstroming wordt gestimuleerd zodat gezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen en starters. Het beoogde eindbeeld is een aangename omgeving die bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners. De plannen omvatten comfortabele woningen voor een diverse groep bewoners, met kleinschalige voorzieningen en een open verkaveling die een uitnodigende omgeving creëert.

De nieuwbouw zal samensmelten met de bestaande omgeving en collectieve buitenruimten mogelijk maken met verschillende karakteristieken. Wat betreft parkeren is de ambitie om dit zoveel mogelijk in te passen in een groene omgeving. De parkeerplekken zullen op eigen terrein worden gerealiseerd en worden geclusterd met groen omzoomd, waardoor het terrein een groene uitstraling krijgt.

Kortom, de voorgestelde ontwikkelingen richten zich op het creëren van een aantrekkelijke, duurzame woonomgeving met aandacht voor diversiteit, leefbaarheid en groene ruimtes, terwijl ook de praktische aspecten van wonen, zoals parkeren, worden aangepakt.

Stedenbouw en beeldkwaliteit

Het nieuwe Havezatekwartier is een ensemble van losstaande en alzijdige gebouwen in een parkachtige omgeving. De kwaliteiten van de huidige plek worden in het terreininrichtingsconcept gebruikt en versterkt. Een netwerk van paden verbindt plekken in het gebied met elkaar en ook met de buurt. Dit draagt bij aan de levendigheid en vergroot het gevoel van sociale veiligheid. De binnenstraat, centraal gelegen in het plan met voorzieningen als een theatertje en een restaurant, wordt openbaar toegankelijk en uitnodigend onderdeel van de routing door het gebied. Op een aantal (zicht)locaties in meerdere gebouwen worden voorzieningen gepositioneerd. De positie en het programma van deze (buurt)voorzieningen versterken de relatie van het plangebied met de omgeving en tevens de relatie tussen binnen en buiten.

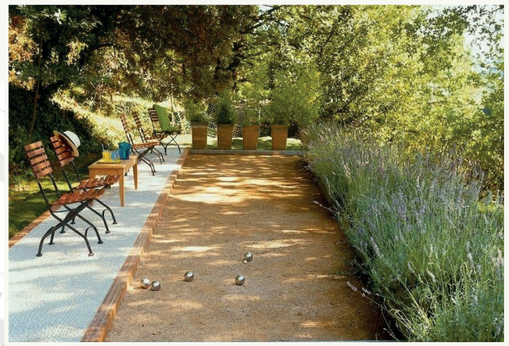
De groene kwaliteit op het maaiveld wordt vergroot door het toepassen van groen op de daken, groene gevels en begroeide pergola's. Het dak van de binnenstraat is via een buitentrap met het maaiveld verbonden en maakt onderdeel uit van de routing door het plangebied. Op dit verhoogde maaiveld is een daktuin en hebben een aantal woningen hun voordeur vanaf buiten, 'aan de straat'. De vijf van elkaar losstaande nieuwe bouwblokken zijn orthogonaal ten opzichte van elkaar en de te handhaven gebouwen gepositioneerd rondom de hoven. De gebouwen hebben een kleine hoekverdraaiïng ten opzichte van de Zwartewaterallee. Dit levert in het voorbijgaan mooie diagonale doorzichten op, diep het plangebied in.

Het plan krijgt daarbij letterlijk en figuurlijk licht en lucht door de positionering van inpandige balkons in afgeronde hoeken. De balkons zijn allen geïntegreerd in het hoofdvolume en bieden

Gaat door op de volgende pagina →




1
2
3
1
4
2









De nieuwe Havezate: een ensemble van losstaande en afzijdige gebouwen in een parkachtige omgeving



daardoor bescherming tegen weersinvloeden en een beschutte plek om buiten te kunnen verblijven.

Het parkeren vindt geclusterd plaats in de nabijheid van de entrees van de woongebouwen. De gebouwentrees zijn uitnodigend, zowel vanaf de Zwartewaterallee als de Gombertstraat gezien, en in aansluiting op de padenstructuur. De auto ontsluiting van de parkeerkoffers is vanaf de Gombertstraat. Het haaks parkeren aan de straat vervalt, waardoor het profiel van de straat groener wordt. Een deel van het parkeren wordt gepositioneerd op het maaiveld onder de bebouwing. De plint van de bebouwing is levendig: Er wordt gewoond, op strategische plekken hebben de begane grond woningen een eigen entree vanaf het woonpad, de inpandige fietsenbergingen bieden inkijkjes en dankzij positionering van functies en het realiseren van lange zichtlijnen zijn de paden overzichtelijk en veilig.

De bebouwing aan de Zwartewaterallee presenteert zich stedelijk en varieert in hoogte van vier tot veertien bouwlagen. De bouwdelen aan de Gombertstraat hebben een hoogte variërend van drie (tegenover de twee-onder-een-kap woningen) tot zes lagen (ter plaatse van de kruising aan de Middelweg) en sluiten daarmee goed aan op de aangrenzende woonbuurt en het kruispunt.

De toren, van veraf een herkenningspunt en één van de ruimtelijke accenten aan de Zwartewaterallee, ligt tussen twee vijflaagse bouwdelen en is door deze positie ook een soort ‘scharnier’ in het plangebied. Deze scharnierfunctie heeft de toren ook op de schaal van het plangebied: de functies in de begane grond van de toren en de aantrekkelijk vormgegeven voet van het gebouw geven rondom identiteit en eigenheid. In de voet wordt gewoond, zijn voorzieningen en is een dubbelzijdige uitnodigende gebouwentree. De uitstraling en vorm van de fietsenstalling onderscheidt zich van de overige gevels en doet recht aan de plek. De stalling heeft een gegolfde zwarte bakstenen gevel met verticale ramen die zorgen voor openheid en

levendigheid aan de Zwartewaterallee. De vorm roept associaties op met een piano en begrenst het hof ter plaatse van de kop van de binnenstraat en de buitentrap naar de daktuin op de binnenstraat.

De nieuwbouw wordt in samenhang en als ‘familie’ vormgegeven. De gevels kenmerken zich door de horizontale belijning met daartussen ramen en dichte geveldelen waarbij de raamposities wisselen per twee verdiepingen. De architectuur onderscheidt zich van die van de bestaande bouw, maar sluit met het natuurlijke en lichte materiaal- en kleurgebruik en de verfijnde detaillering aan op de architectuur van de te handhaven gebouwen in het gebied. Binnen het overkoepelende architectuurconcept is elk gebouw door z’n vorm, situering en programma uniek en individueel herkenbaar.

Verbijzonderingen worden gevormd door de architectonische uitwerking en inpassing van (nood-)trappenhuizen, voorzieningen, bergingen, parkeren, de droogloop, etc. Deze zorgen voor variatie en herkenbaarheid. Door variatie in hoogte binnen de bouwblokken en het op strategische plekken insnoeren van de gevels wordt de nieuwbouw voor het oog samengesteld uit meerdere losse bouwblokken.

Op deze manier wordt ook de hoogbouw optisch geleed, gebruikmakend van de gemixte programma’s ter plaatse van de verdiepingen en door het verbijzonderen van de tussenbalkons. Dit maakt dat de bebouwing nergens grootschalig wordt en een menselijke maat behoudt. Het draagt voor de toekomstige bewoners bovendien bij aan de herkenbaarheid van de eigen plek.

Het realiseren van optimale kwaliteit was leidend bij de totstandkoming van het ontwerp. De hechting aan de omgeving, de doorwaadbaarheid van het gebied, de individuele herkenbaarheid van de woongebouwen liggend in een aantrekkelijk parklandschap met gebruikswaarde zijn daarbij cruciaal. Daarbij hebben we voor lastige keuzes gestaan. De uiteindelijk gemaakte keuzes zijn het



Gebouwentree toren vanaf de Zwartewaterallee



Aan de woonpanden zijn de voordeuren van de grondgebonden woningen



Aan de woonpanden zijn de voordeuren van de grondgebonden woningen



Gebouwenentree toren vanuit het hof, een doorkijkje naar het pad naar de Monteverdilaan

resultaat van zorgvuldig wegen van consequenties en het in samenspraak met de gemeente stellen van prioriteiten. Voor de realisatie van het ontwerp zullen bijvoorbeeld een aantal waardevolle bomen gekapt moeten worden. Gezien de grote urgentie om extra woningen in binnenstedelijk gebied te realiseren en de noodzaak om de bestaande woningen te vervangen voor nieuwbouw is hier toch voor gekozen. Een ander voorbeeld is dat het huidige aaneengesloten gebouwcomplex transformeren tot een aantrekkelijk, compact stedelijk woongebied met alzijdige volumes in een collectieve buitenruimte, met de toren die één van de ruimtelijke accenten aan de Zwartewaterallee als onderdeel van het stedelijk netwerk als consequentie heeft dat voor een aantal woningen op de bovenste vijf verdiepingen van de toren (bouwdeel 7) een niet geluidsgevoelige gevel gerealiseerd moet worden.

Het ontwerp is de uitkomst van een zorgvuldig onderzoek naar passende bouwhoogtes per plek in relatie tot de omgeving (ter plaatse van de Gombertstraat, tegenover de grondgebonden woningen, is de nieuwbouw respectievelijk drie- en vijflaags). Ook is onderzocht welke verhouding tussen footprints van bebouwing en collectieve buitenruimtes de beste woon- en woonomgevingskwaliteit oplevert (visueel en fysiek doorwaadbaar gebied, verblijfs- en groenkwaliteit van de collectieve ruimten en compacte en efficiënte visueel aantrekkelijke parkeeroplossingen). Uit de studie naar ruimtelijke kwaliteit bleek dat de voordelen die een ander ontwerp opleverden voor geluid niet opwogen tegen de nadelen in het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Materialisatie

Zoals bij alle afwegingen, wordt ook bij de keuze van toe te passen materialen een weloverwogen beslissing genomen. De keuze van materialen is gebaseerd op de stedenbouwkundige inpassing en de relatie met de bestaande bebouwing die behouden blijft. Voorlopig zijn de volgende materialen en details bedacht, maar deze moeten nog nader worden besproken met de Welstandscommissie tijdens de verdere uitwerking.





Massamodel in aansluiting op de omgeving

De bebouwing aan de Zwartewaterallee presenteert zich als stedelijk en varieert in hoogte van vier tot veertien bouwlagen. De bouwdelen 3 en 5 aan de Gombertstraat hebben een hoogte variërend van drie lagen (tegenover de twee onder een kap woningen) tot zes lagen (ter plaatse van de kruising aan de Middelweg), waardoor ze goed aansluiten op de aangrenzende woonbuurt en het kruispunt. Door minder hoog te bouwen tegenover de grondgebonden woningen blijft het profiel aan deze straat net zo ruim als in de huidige situatie. De toren (gebouw 7) is van veraf een herkenningspunt en één van de ruimtelijke accenten aan de Zwartewaterallee, zoals omschreven in de gebiedsvisie.

Op de schaal van het plangebied heeft de toren naast de huidige centrale hoofdentreezone een scharnierfunctie. De functies in en rondom de begane grond van de toren, samen met de aantrekkelijk vormgegeven voet van het gebouw, geven de plek identiteit en eigenheid. In de voet van de toren wordt gewoond aan een woonpad, zijn voorzieningen en is er een dubbelzijdige uitnodigende gebouwentree. De fietsenberging krijgt ook een plek inpandig en op maaiveldniveau, rekening houdend met de doelgroep ouderen.

Fasering

De onderwerpen die in dit ROP zijn behandeld, zijn van toepassing op de gehele gebiedsontwikkeling van Havezate. Het bouwplan wordt in drie fasen uitgevoerd. In de eerste fase worden bouwdelen 6 en 7 (de toren en het aangrenzende gebouw) uitgewerkt en gerealiseerd. Dit is nodig om de huidige bewoners te kunnen verhuizen naar nieuwe woningen. Daarna worden bouwdelen 4 en 5 gerealiseerd, gevolgd door bouwdeel 3 als laatste.

Op het moment van dit ROP betekent dit dat bouwdelen 6 en 7 zijn uitgewerkt tot een VO-ontwerp (zie de volgende pagina's voor de uitwerking), terwijl voor bouwdelen 3, 4 en 5 alleen een massastudie is gemaakt met hoogtes. Voor de verdere uitwerking van deze bouwdelen zijn de uitgangspunten van het ROP leidend.







Bouwdeel 3
Multifunctionele ruimte: 110 m2
Fietsparkeren 195 m2
parkeerplaatsen 24

Bouwdeel 4
Multifunctionele ruimte: 200 m2
Fietsparkeren 116 m2

Bouwdeel 5
Overig programma: 187 m2
Fietsparkeren 295 m2

Bouwdeel 6
Fietsparkeren + techniek 60 m2

Bouwdeel 7
Maatschappelijk: 84 m2
Fietsparkeren 322 m2 + 90 m2 techniek

Bouwdeel 3a
Aantal bouwlagen: 6
bouwhoogte: 20 m
Aantal appartementen: 38

Bouwdeel 3b
Aantal bouwlagen: 3
bouwhoogte: 11,5 m
Aantal appartementen: 20

Aantal bouwlagen: 4 en 5
bouwhoogte 4 lagen: 14 m
bouwhoogte: 5 lagen: 17 m
Aantal appartementen: 40

Aantal bouwlagen: 4, 5 en 6
bouwhoogte 4 lagen: 14,5 m
bouwhoogte: 5 lagen: 17,5 m
bouwhoogte: 6 lagen: 20,5 m
aantal appartementen: 71

Aantal bouwlagen: 5
bouwhoogte: 17 m
aantal appartementen: 14

Aantal bouwlagen: 14
bouwhoogte: 45 m
aantal appartementen: 89

Situatie 1:1000
Maatvoering in meters

Bestaande te handhaven bouw | nieuwbouw | perceelgrens

bouwdeel 3a, 3b, 4 en 5 zijn projecties van het schetsontwerp
bouwdeel 6 en 7 zijn projecties van het voorlopig ontwerp

Sacon bv
Burg. Roelenweg 28
Postbus 30029
8003 CA Zwolle

T 038-4221050
F 038-4235750
E info@sacon.nl
I www.sacon.nl

opdrachtgever
Nijhus Bouw B.V.

project
Havezate Zwolle

fase
ROP

onderwerp
Situatie

projectleider
ir. Hanneke Rinkel

tekenaar
MW

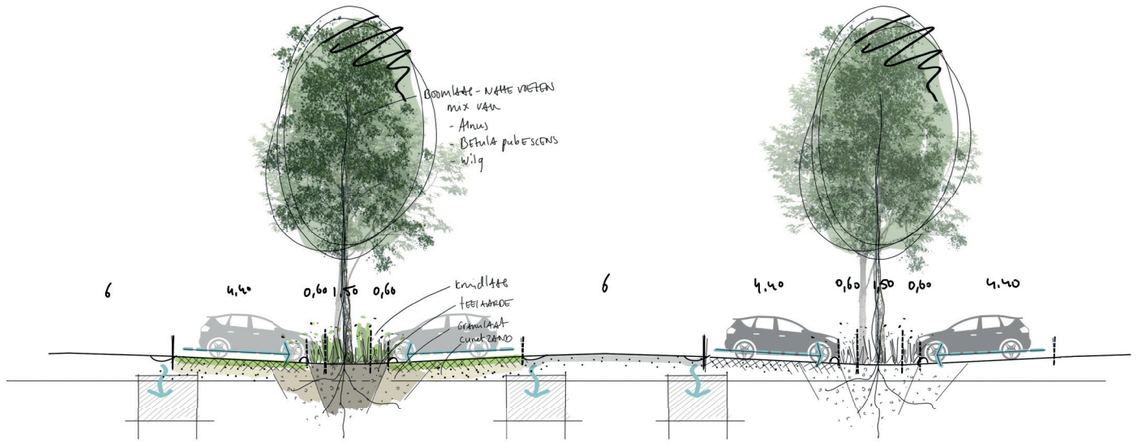
schaal 1:1000
formaat A3

datum 07-04-2024

status ▪

gewijzigd

projectnr 40734
bladnr 200 B



Mobiliteit

Parkeren
In het kader van de gebiedsvisie is de ambitie vastgelegd om het parkeren langs de Zwartewaterallee zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken om daarmee een groene leefomgeving te creëren. DeltaWonen heeft binnen dit project besloten om sloop- en nieuwbouw te realiseren op de locatie Havezate vanwege de grote vraag naar betaalbare en hoogwaardige woningen, waarbij de financiële haalbaarheid van essentieel belang is. Verdiept parkeren op deze locatie is vanuit financieel en technisch oogpunt niet haalbaar gebleken. Gekozen is dan ook voor een parkeeroplossing op maaiveld waarbij, ondanks de financiele en technische beperkingen, maximale kwaliteit kan worden behaald. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een parkeerprofiel met dubbelparkeren, waarbij tussen de parkeervakken groenstroken met ruimte voor bomen worden aangelegd (zie plaatje hiernaast). De parkeerplaatsen worden aangelegd met halfverharding en door slimme positionering van bomen tussen de vakken worden lange rijen parkeerplaatsen vermeden. De overkragende bouwdelen zorgen ervoor dat auto's zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken.

Deelauto's
Eén van de mobiliteitsvoorzieningen van de Havezate worden deelauto's die alleen kunnen worden gebruikt door de bewoners van de Havezate.

Fiets- en scootmobiel parkeren
In de verschillende gebouwen zijn voorzieningen opgenomen voor het fietsparkeren. Daarnaast is de scootmobiel gebruiker voor deltaWonen een belangrijke doelgroep. Iedere fietsenberging krijgt ook één of meerdere plekken om op fatsoenlijke wijze de fiets dan wel scootmobiel te parkeren. In het openbare gebied wordt de toegang (Gombertstraat zijde) naar de hoofdentree opnieuw ingericht en volledig vergroend. Daarbij is oog om de toegankelijkheid van de locatie voor fietsbezoekers te vergroten. In de uitwerking van het inrichtingsplan is een aandachtspunt dat de verschillende paden duidelijk te onderscheiden zijn voor de verschillende gebruikers van het openbare gebied.

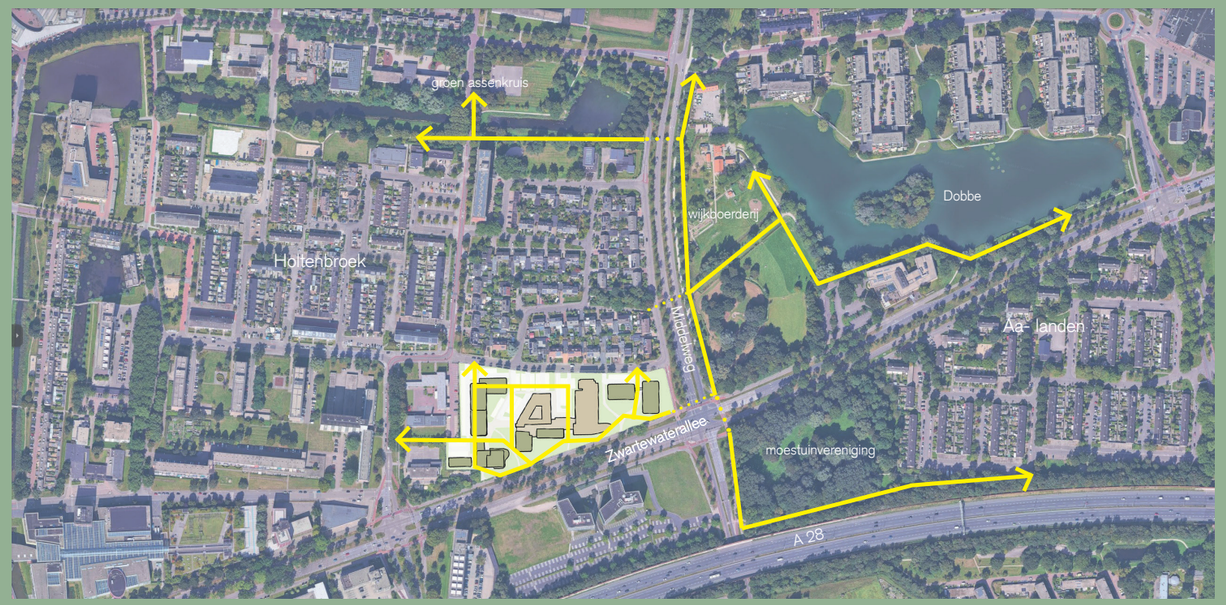
Wandelpaden
De wandelpaden die de verschillende intieme pleinen met elkaar verbinden worden toegankelijk voor iedereen. Met de inrichting van de paden wordt ook goed gekeken naar

rolstoeltoegankelijkheid. Uitgangspunt is dat het langzame verkeer (voetgangers) geen hinder mag ondervinden van ander verkeer op de locatie. Een duidelijk onderscheid tussen de paden richting de fietsenstalling en voor het wandelend publiek moet nog worden uitgewerkt. Het doel is om te voorkomen dat beide soorten verkeer elkaar kruisen in het gebied.

Paden- en groenstructuur in aansluiting op de omgeving en de locatie
Op de luchtfoto is te zien hoe het profiel aan de Zwartewaterallee van west naar oost gezien breder en groener wordt. Ter hoogte van het kruispunt met de Middelweg is een groengebied dat grotendeels vrij is van bebouwing. Het biedt plek aan een parkje, een wijkboerderij en een biologische moestuinvereniging. Het groene voorterrein van de Havezate draagt bij aan de geleidelijke overgang van het stedelijke profiel van de Zwartewaterallee in Holtenbroek (stadsallee) naar een groenere profiel in de Aa landen (parkallee). De paden in het plangebied vormen een waardevolle aanvulling op diverse wandelroutes in de omgeving, zoals de route rondom De Dobbe vijver of het Eempad door het groene assenkruis tussen de vier kwadranten van Holtenbroek.

Het doel is de uitwerking van het woonomgevingsplan van het Havezate-terrein in samenhang met de door de gemeente geplande herstructurering van de Zwartewaterallee door de gemeente vorm te gaan geven. Bovendien is het cruciaal voor de kwaliteit van de westzijde van het Havezateterrein langs de Zwartewaterallee dat de erfgrens langs het schoolpleintje integraal met het plangebied wordt ontworpen.

Routing en voorzieningen Havezate
Op de volgende pagina's wordt verder ingezoomd op de locatie waarbij aangegeven de posities van voorzieningen en de routing over de locatie.



vlekkenplan - routing

Een netwerk van paden verbindt plekken in het gebied met elkaar en ook met de buurt. Dit draagt bij aan de levendigheid en vergroot het gevoel van sociale veiligheid.

De binnenstraat, centraal gelegen in het plan met voorzieningen als een theatertje en een restaurant, wordt openbaar toegankelijk en uitnodigend onderdeel van de routing door het gebied.



MONTEVERDILAAN
LASSUSLAAN
GOMBERTSTRAAT
ZWARTEWATERALLEE

binnenstraat
woningen en bergingen
voorzieningen


MONTEVERDILAAN
LASSUSLAAN
GOMBERTSTRAAT
ZWARTEWATERALLEE
Bibliotheek

Levendige plint

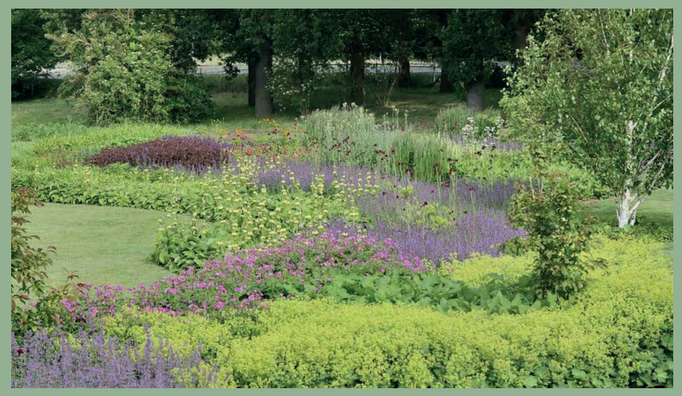
Vanuit de gebiedsvisie is de ambitie vastgesteld om alle nieuwbouwprojecten langs de Zwartewaterallee te voorzien van levendige en representatieve plinten. In het geval van het project Havezate wordt gestreefd naar functies die passen bij het complex en die voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoners. Het toegankelijk maken van de locatie nodigt de buurt uit om over het terrein te wandelen, met gemeenschappelijke faciliteiten in de verschillende gebouwen, zoals gedeelde woonkamers, fiets- en scootmobielstallingen, begane grondwoningen en eventueel maatschappelijke voorzieningen zoals een kapper, fysiotherapeut of kantoorruimte voor Driezorg.

De plint van gebouwen 6 en 7 aan de Zwartewaterallee zal meerdere functies bevatten, waarbij bewoners van gebouw 7 toegang hebben aan twee zijden van het gebouw. Hierdoor krijgt het gebied rondom deze eerste bouwdelen twee verschillende 'gezichten', wat door de afzonderlijke ontsluitingen een eigen identiteit geeft aan het gebied.
De fraai vormgegeven voet van het gebouw, in de stijl van een vleugel, en de doorkijk vanaf de Zwartewaterallee naar het binnengebied, bieden beschutting en creëren tegelijkertijd een open karakter.













Groen / klimaatadaptatie

Naast parkeren is een gezonde leefomgeving (groen) en klimaatadaptatie een belangrijk thema binnen het plan de Havezate. Vanuit de gebiedsvisie is de ambitie om de Havezate een parkachtige omgeving mee te geven. Deze parkachtige invulling wordt door een landschapsarchitect ontworpen met in gedachten dat de verschillende thema's zoals parkeren en bouwkundige massa, ook een plek moeten krijgen. Vanuit de historisch opzet de Havezate is het "verblijfsgroen" aan de Zwartewaterallee gepositioneerd. In de huidige situatie is dit groen afgesloten middels een lage barrière (hekwerk) en niet toegankelijk vanaf de wijk Holterbroek tenzij om het gebouw heen wordt gelopen.

Voor de Havezate is het plan om aan de Zwartewaterallee-zijde een parkachtige omgeving te creëren die ruimte biedt aan (nieuwe) waardevolle bomen, die het karakter van de allee vormgeven. Voor de basis van een fijne woonomgeving zijn drie elementen bepalend voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Het bieden van bescherming is een randvoorwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en bescherming tegen luchtverontreiniging. Zonder deze bescherming ga je niet naar buiten, tenzij het niet anders kan. Daarna is het bieden van comfort belangrijk. Comfort nodigt uit om naar buiten te gaan; er is goede bestrating, ook voor rolstoelgebruikers of mensen met een wandelwagen. Het fiets- en voetpad is comfortabel en je hoeft niet steeds te stoppen bij verkeerslichten. En er is een bankje om te zitten, kijken, luisteren of gesprekken te voeren. Tot slot is het belangrijk dat de buitenruimte kwaliteiten heeft die plezier en buitengeluk geven. Tijdens het fietsen kom je langs plekken en gebouwen waar je van geniet, met een menselijke maat, veel groen en een aangenaam klimaat (temperatuur, zon, schaduw, luwte).

Binnen de parkachtige omgeving van de Havezate wordt dus gekeken naar deze drie belangrijke elementen. De elementen worden zoveel mogelijk meegenomen in het planvormingstraject, maar zullen nader moeten worden uitgewerkt, ook in combinatie met waterberging en -infiltratie (WBI) maatregelen, waarbij de gemeente graag een groen/blauwe verbinding maakt met De Dobbe. Hierbij kan worden onderzocht of de infiltratievoorzieningen die op de locatie nodig zijn voor meerdere doeleinden kunnen worden gebruikt.





Bescherming

Je veilig en beschermd voelen in een gebied is van groot belang om er prettig te kunnen verblijven. Het terrein is momenteel niet uitnodigend om in te verblijven, omdat er geen duidelijke structuur in het plan zit en de zitplekken die zijn gecreëerd alleen bereikbaar zijn vanuit de woningen. Daarnaast is er weinig te beleven of te bekijken omdat de tuin grenst aan de Zwartewaterallee. In de nieuwe situatie krijgt het verblijfsgroen een plek in het plan; zo ontstaat er achter gebouw 7 (de toren) een binnenplein met zitplekken, beleefgroen en is hier ook de verbinding met de daktuin. De trap

Gaat door op de volgende pagina →



naar het dakterras bevindt zich tussen gebouw 4 en 5. Groene hagen en begroeiing zorgen voor een fysieke afscheiding tussen het plein en de parkeerplaats.

Geluid

Uit de geluidsberekening blijkt dat zowel het binnenplein achter de toren als de daktuin geluidsluw zijn. Hoewel bescherming aan de zijde van de Zwartewaterallee wordt beperkt doordat een fysieke afscheiding niet wenselijk of mogelijk is, wordt toch getracht om hier een prettig leefklimaat te creëren door de verschillende zitplekken af te schermen middels hagen en bloemperken en ze beschutting te geven door ze onder bomen te plaatsen. Deze beschutting geeft niet alleen een geborgen gevoel maar zorgt er ook voor dat bewoners en omwonenden ervoor kunnen kiezen of ze willen genieten van de drukte van de Zwartewaterallee in het zonnetje of de rust van de binnentuin in de schaduw.

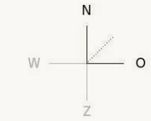
Comfort

Binnen de Havezate hebben bewoners en omwonenden de keuze of ze de drukte of de rust willen opzoeken. Voor beide wordt een plek geboden in het plan. Tevens moeten de bomen, de beleeftuin en de duidelijke padenstructuur uitnodigen om als het ware door het plangebied te gaan waden. Bewoners hebben straks de keuze om een klein rondje om het gebouw te wandelen door de tuin of een groter rondje richting bijvoorbeeld Park Hogenkamp, waar ze nog meer van de natuur kunnen genieten.

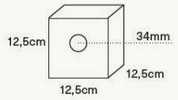
Plezier

Dankzij de strategische positionering van de woonkamers bij het groen moet het terrein van Havezate voor de verschillende bewoners een soort ontdekkingsreis bieden. Overal zie je nieuwe elementen of word je aangetrokken door de prachtige natuur. De Jeu de Boules baan krijgt een nieuwe plek bij gebouw 3, waarbij deze wordt beschermd tegen de natuurelementen zoals zon en regen door middel van een beschutte groenoverkapping. Hierdoor ontstaat ook een besloten gebied, waardoor tijdens het spelen de Zwartewaterallee niet als hinderlijk wordt ervaren. Gezien de doelgroep - 55+ers - moet ook worden nagedacht over eventuele natuurlijke speelelementen op het terrein, zodat zij met hun kleinkinderen naar buiten worden getrokken. Dit zal verder worden uitgewerkt in samenwerking met de landschapsarchitect.

1. Nestkast huismus



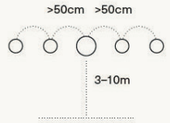
Ingang nestkast op het noorden, oosten of noord-oosten.



Minimale binnenmaat nestkast en afmeting invliegopening.



Plaats nestkasten bij de dakgoot of in een gevel ver van ramen.

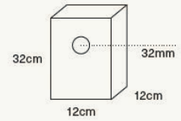


Plaats meerdere nestkasten op 3-10m hoogte en minimaal 50cm van elkaar

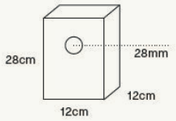
2. Nestkast koolmees en pimpelmees



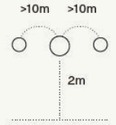
Ingang nestkast op het noorden, oosten of noord-oosten.



Koolmees
Minimale binnenmaat nestkast en afmeting invliegopening.



Pimpelmees
Minimale binnenmaat nestkast en afmeting invliegopening.

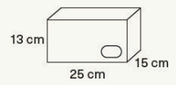


Plaats nestkasten op 2m hoogte en minimaal 10 meter van elkaar.

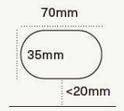
3. Nestkast Gierzwaluw



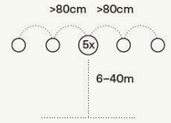
Ingang nestkast op het noorden, oosten of noord-oosten.



Minimale binnenmaat nestkast.

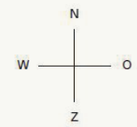


Afmeting invliegopening en afstand vanaf de bodem.

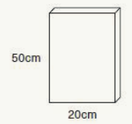


Plaats nestkasten op 6-40m hoogte en minimaal 5 kasten op 80cm van elkaar.

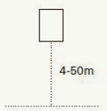
4. Nestkast gewone dwergvleermuis



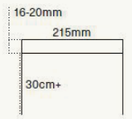
Realiseer meerdere verblijven op verschillende hoogtes en windrichtingen.



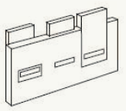
Minimale afmetingen vleermuizenverblijf.



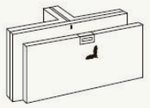
Plaats vleermuisverblijven tussen 4 en 50 meter hoogte.



De invliegopening heeft bij voorkeur een hoogte tussen 16-20mm, met een aanvlieg-plank of ruw oppervlak van minimaal 30 cm hoogte.



Zichtbaar of onzichtbaar ingebouwd in de gevel.



Verblijfplaatsen in een toegankelijke tussenspouw.



Verblijven achter de gevelbetimmering.



Natuurinclusieve gevels
groene gevels en daken



Kruidendak en inheemse soorten



Spandraden met klimplanten
klimplanten groeien vanuit een plantvlak/ geveltuin



Klimplanten groeien vanuit plantvlak
naar pegola groene poort



Sociale veiligheid

Het gebied wordt zorgvuldig ingericht om een gevoel van sociale veiligheid te bevorderen. Dit houdt in dat aspecten zoals voldoende verlichting en het vermijden van donkere plekken in overweging moeten worden genomen. Een doordacht netwerk van paden verbindt verschillende groene plekken, waardoor de omgeving voor de bewoners van Havezate uitnodigend zal zijn om ontspannen door het gebied te wandelen of quality time door te brengen met hun kleinkinderen in een van de speel- en spelruimtes.

Daarnaast is het ontwerp zo opgezet dat het voor bewoners van de wijk Holterbroek aantrekkelijk is om hun hardlooprondje voort te zetten over het terrein van Havezate. De inrichting van het terrein staat in het teken van een parkachtige omgeving, waarbij sociale veiligheid een vooraanstaande rol speelt. Bovendien wordt gestreefd naar een levendige sfeer in de plinten van de diverse gebouwen om zo de dynamiek in het gebied te bevorderen.

Levendigheid bouwdelen 5, 6 en 7

Door de entrees van bouwdeel 5 aan de zijde van de parkeerplaats te situeren, ontstaat er levendigheid in dit deel van het complex. Bovendien vormt de looproute richting gebouw 6 en 7, waar ook woningen op de begane grond hun entree aan de parkeerzijde hebben, een omgeving waar voldoende zicht is op elkaar. Het toepassen van goede verlichting onder de overkapping van bouwdeel 5 en op het parkeerterrein draagt bij aan een gevoel van sociale veiligheid.

Tevens maakt de looproute richting de entrees van deze woningen onderdeel uit van de wandelpadenstructuur zoals deze is bedacht voor het terrein van Havezate. Bewoners van de wijk Holterbroek kunnen deze route gebruiken van- en naar de Zwartewaterallee, waardoor extra sociale veiligheid wordt gecreëerd.

In de verdere uitwerking van het plan moeten deze looproutes voldoende uitnodigend en veilig worden ervaren door het toepassen van de juiste verlichting, een groene uitstraling en een duidelijke verbinding over het terrein.

Natuurinclusief

De parkachtige omgeving biedt niet alleen bescherming voor de bewoners en omwonenden, maar biedt ook een uitgelezen mogelijkheid om een goed leefklimaat te creëren voor verschillende diersoorten. Bij de keuze van beplanting en beleefgroen moet goed worden nagedacht over hoe deze een positieve bijdrage kunnen leveren aan de biodiversiteit. Hierdoor kunnen verschillende soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen, slechtvalken, huismussen, eekhoorns en egels worden aangetrokken.

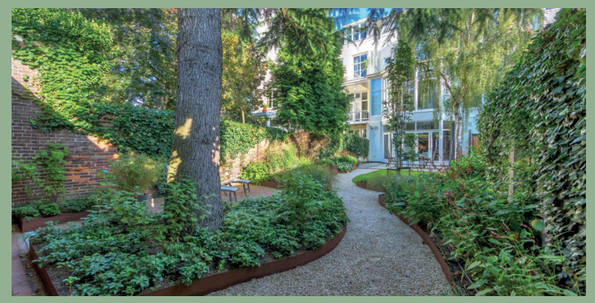
Het is belangrijk om bij de uitwerking van het inrichtingsplan met de landschapsarchitect rekening te houden met een gelaagdheid in het ontwerp, waarbij voldoende ruimte wordt geboden aan verschillende diersoorten en een goed leefgebied met voedsel en bescherming wordt gecreëerd. Het is wenselijk dat een ecoloog meekijkt met dit ontwerp om ervoor te zorgen dat de natuur op een verantwoorde manier wordt geïntegreerd.

Een ander positief effect van natuurinclusief ontwerpen is dat de natuur letterlijk zichtbaar wordt voor de bewoners van Havezate, dankzij de beleeftuin, het groen, de bomen en de wandelroutes. Het natuurinclusief bouwen biedt voor deze locatie een unieke kans om een bijdrage te leveren aan een gezonde leefomgeving voor zowel mens als dier.



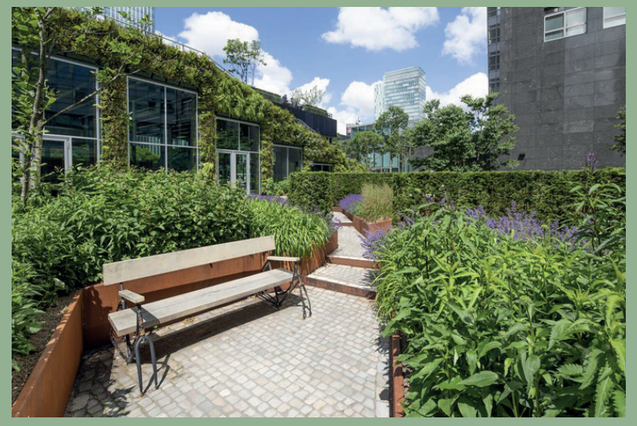
















Beeldkwaliteit woonomgeving

Vertaling architect

- Een parkachtige omgeving die aanwezige kwaliteiten gebruikt en versterkt
- Daarin een ensemble van los van elkaar staande alzijdige woongebouwen
- Het hele programma wordt gerealiseerd binnen de hoofdbouwdelen, dwz er zijn geen bijgebouwen
- Een netwerk aan paden verbindt plekken met elkaar en de buurt
- De groene kwaliteit op het maaiveld wordt aangevuld met tuin(en) op verhoogd maaiveld en gevelgroen, buitentrappen verbinden verschillende niveau's met elkaar
- De binnenstraat is onderdeel van de routing door het gebied, openbaar en uitnodigend
- De positie en programma van (buurt) voorzieningen versterken de relatie binnen/ buiten parkeren wordt ingepast in het groen

Inrichting parkachtige omgeving

Aan het begin van dit Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) is de visie op de locatie besproken, waarbij de nadruk ligt op het creëren van een parkachtige omgeving. Ondanks de beperkte ruimte biedt een zeer creatieve benadering mogelijkheden om diverse functies op een doordachte manier in te passen, wat resulteert in een aangename woonomgeving voor de toekomstige bewoners.

Beleeftuin

Aan de binnenzijde van het gebied, beschermd tussen de woontoren en de hoofdbebouwing wordt een binnentuin gerealiseerd die ingericht zal worden als een beleeftuin. Dit houdt in dat de beplating bijdraagt aan het prikkelen van de zintuigen. De bewoners als ook omwonenden kunnen hier in een geluidluwe omgeving genieten van wat de natuur te bieden heeft. Voor de beplating wordt gekeken naar inheems soorten die ook een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

Wandelpaden

De wandelpaden die de verschillende intieme pleinen met elkaar verbinden worden toegankelijk voor iedereen. Met de inrichtign van de paden wordt dus ook goed gekeken naar rolstoeltoegangkelijkheid. Uitgangspunt is dat het langzame verkeer (voetgangers) géén hinder mag ondervinden van het overige verkeer op de locatie. Een duidelijk onderscheid van paden richting de fietsenstalling en voor het wandelend publiek moet nog worden uitgewerkt. Doel hierbij is om te voorkomen dat beide verkeersdeelnemers bij elkaar komen in het gebied.

Insecten boulevard

Op de locatie komen verschillende wadi's waar op gezette tijden water in zal staan. Met de watertoets en het waterhuishoudkundig plan wordt helder waar de locatie van de wadi's gerealiseerd worden. De groene wadi's zijn een mooie plek om het voedselgebied voor vogels te vergroten door boomstammen op een dusdanige manier te positioneren dat insecten daar tussen kruipen.

Jeu de boulebaan in het groen

De jeu de boulebaan krijgt een nieuwe plek op het terrein. Op de huidige locatie bij de entree van de Havezate ligt de jeu de boulebaan ingeklemd tussen verschillende functies zoals parkeren, fietsparkeren etc. Hierdoor krijgt de jeu de boulebaan niet de ruimte die het verdiend. Om die reden is de jeu de boulebaan verplaats naar de zijde van de Zwartewateralle waar deze volledig in het groen wordt gelegd. Een beschutte omgeving er omheen moet ervoor zorgen dat bewoners tijdens het spelen minder last hebben van de Zwartewaterallee.

Groen/blauw verbinding

Vanuit de WBI (woningbouwimpuls) die de gemeente Zwolle voor de gebiedsontwikkeling Zwartewaterallee toegekend heeft gekregen is de ambitie om een groen/blauw verbinding te maken met de Aa-landen en gelijklopend met de Middelweg. Ook dit wordt verankerd in het waterhuishoudkundig plan, immers ook de waterberging vanuit de opgave hemelwaterverordening is een vanzelfsprekendheid waar de wadi's fysiek in naar voren komen. Aan de zuidzijde van het plan kunnen de wadi's als een blauwverbinding gekoppeld worden.

Groene entree Havezate

Aan de voorzijde van de Havezate wordt het nieuw- en groen ingericht waardoor een mooi plein onstaat. Aan dit plein zit ook de horeca functie die nu géén mogelijkheid kent om een terras buiten te realiseren. Ook hier wordt met de beplanting weer rekening gehouden dat het een aangenaam leefgebied wordt voor mens- en dier.

Groen parkeren

Hittestress- en wateroverlast wordt zoveel mogelijk voorkomen als het parkeerterrein vergroend wordt. Ook heeft dit een postieve bijdrage aan de uitstraling, waardoor het gehele terrein plezierig aanvoelt.



6

Onderwerpen fysieke leefomgeving

Met de Routekaart is in de voorgaande hoofdstukken stapsgewijs toegewerkt naar een aanvaardbaar en uitvoerbaar project. In de volgende fase moet, bij het doorlopen van de formele planologisch-juridische procedure, onderbouwd worden dat met het project een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (opvolger van de goede ruimtelijke ordening) wordt bereikt. Onder meer moet aangetoond en onderbouwd worden dat voldaan wordt aan specifieke kaders over een groot aantal onderwerpen betreffende de fysieke leefomgeving. Dit zijn kaders van rijk, provincie, waterschap en gemeente in de vorm van regelgeving en beleid.

Dit hoofdstuk gaat in op specifieke onderwerpen over de fysieke leefomgeving die, mede aan de hand van de bestaande kaders, nader zijn beschouwd. Voor een aantal is onderzoek uitgevoerd.

Afbeelding:
Omgevingsvisie | Gemeente Zwolle



Beleidsdoelstellingen- en ambities

Omgevingsplan
Zoals in de inleiding omschreven is tijdens het opstellen van het ROP het omgevingsplan in werking getreden. Dit heeft invloed op het proces zoals deze ten tijde van de start van dit plan met elkaar is vastgesteld. Voor dit project geldt dat de gebiedsvisie Zwartewaterallee als startnotitie voor de locatieontwikkeling kan worden gezien. De eerste opzet van het ROP die voor de bouwvak van 2023 is ingediend is men in alle onderzoeken uitgegaan van het oude bestemmingsplan.

Met de uitwerking richting dit ROP, waar op een hoger detailniveau onderzoek is gedaan naar parkeren, geluid, groen en stedenbouw en daarvoor ook de onderbouwing is geschreven, ligt er een basis om verder te werken richting het omgevingsplan. Concreet moeten alle onderzoeken die reeds zijn gedaan met de inslag van het oude bestemmingsplan worden verzien naar een het nieuwe omgevingsplan.

Omgevingsvisie "Ons Zwolle van Morgen"
De omgevingsvisie is het belangrijkste instrument waaraan de verschillende onderwerpen kunnen worden getoetst. In de omgevingsvisie zijn dus alle belangrijke kaders opgenomen zoals:

- Stedenbouw, beeldkwaliteit en openbare ruimte;
- Mobiliteit;
- Cultuurhistorie en archeologische waarden
- Milieu
- Natuur
- Bodem
- Klimaat
- Circulariteit

Binnen het plan voor de Havezate is rekening gehouden met al deze kaders, wel is gebleken dat alle aspecten als communicerende vaten met elkaar samenwerken waardoor keuzes binnen het plan moeten worden gemaakt. In dit subhoofdstuk is per onderdeel aangegeven welke impact het heeft op het plan en of noodzaak is tot meer onderzoek richting het omgevingsplan.

Stedenbouw
De bebouwing aan de Zwartewaterallee presenteert zich stedelijk en varieert in hoogte van vier tot veertien bouwlagen. De bouwdelen aan de Gombertstraat hebben een hoogte variërend van drie (tegenover de twee onder een kap woningen) tot zes lagen (ter plaatse van de kruising aan de Middelweg) en sluiten daarmee goed aan op de aangrenzende woonbuurt en het kruispunt. Om een toets te kunnen uitvoeren moet het plan:

- Qua hoogtes afgestemd zijn op de omgeving;
- Voorzien zijn van herkenbare en passende hoogteaccenten;
- Voldoen aan een passende verdeling van rooilijnen en bouwhoogtes.

Bouwhoogtes afgestemd op de omgeving
Het ontwerp is de uitkomst van een zorgvuldig onderzoek naar passende bouwhoogtes per plek in relatie tot de omgeving (ter plaatse van de Gombertstraat, tegenover de grondgebonden woningen, is de nieuwbouw respectievelijk drie- en vijflaags) en het onderzoek naar welke verhouding tussen footprints bebouwing en collectieve buitenruimtes de beste woon- en woonomgevingskwaliteit oplevert (visueel en fysiek doorwaadbaar gebied, verblijfs- en groenkwaliteit van de collectieve ruimten en compacte en efficiënte visueel aantrekkelijke parkeeroplossingen). In de afweging meer ruimtelijke kwaliteit of minder geluidbelaste gevels is gekozen voor de ruimtelijke kwaliteit, waarbij natuurlijk wel geborgd is dat alle woningen aan de geluidseisen voldoen.

Hoogteaccenten
In het plan is gekozen voor een hoogteaccent, betreffende de toren. De toren, van veraf een herkenningspunt en één van de ruimtelijke accenten aan de Zwartewaterallee zoals omschreven in de gebiedsvisie, ligt tussen twee

Gaat door op de volgende pagina →

vijflaagse bouwdelen en is door deze positie ook een soort ‘scharnier’ in het plangebied. Deze scharnier functie heeft de toren ook op de schaal van het plangebied: de functies in de begane grond van de toren en de aantrekkelijk vormgegeven voet van het gebouw geven rondom identiteit en eigenheid.

Springende rooilijnen en bouwhoogtes
Door variatie in hoogte binnen de bouwblokken en het op strategische plekken insnoeren van de gevels wordt de nieuwbouw voor het oog samengesteld uit meerdere losse bouwblokken. Op deze manier wordt ook de hoogbouw optisch geleed, gebruik makend van de gemixte programma’s ter plaatse van de verdiepingen en door het verbijzonderen van de tussenbalkons. Dit maakt dat de bebouwing nergens grootschalig wordt en een menselijke maat behoudt. Het draagt voor de toekomstige bewoners bovendien bij aan de herkenbaarheid van de eigen plek.

Beeldkwaliteit

Het architectonisch ontwerp speelt een cruciale rol bij het bepalen van de beeldkwaliteit van woningbouw. De harmonie tussen vormen, verhoudingen en materialen draagt bij aan het aantrekkelijke uiterlijk. Het ontwerp moet ook passen bij de omgeving, zoals aangegeven in de visie 'onze ruimtelijke koers' van de gemeente Zwolle, die strategische ontwikkelzones identificeert.
De locatie Havezate valt binnen de StadsRuit, waarvan de ambities zijn vertaald in de gebiedsvisie Zwartewaterallee.

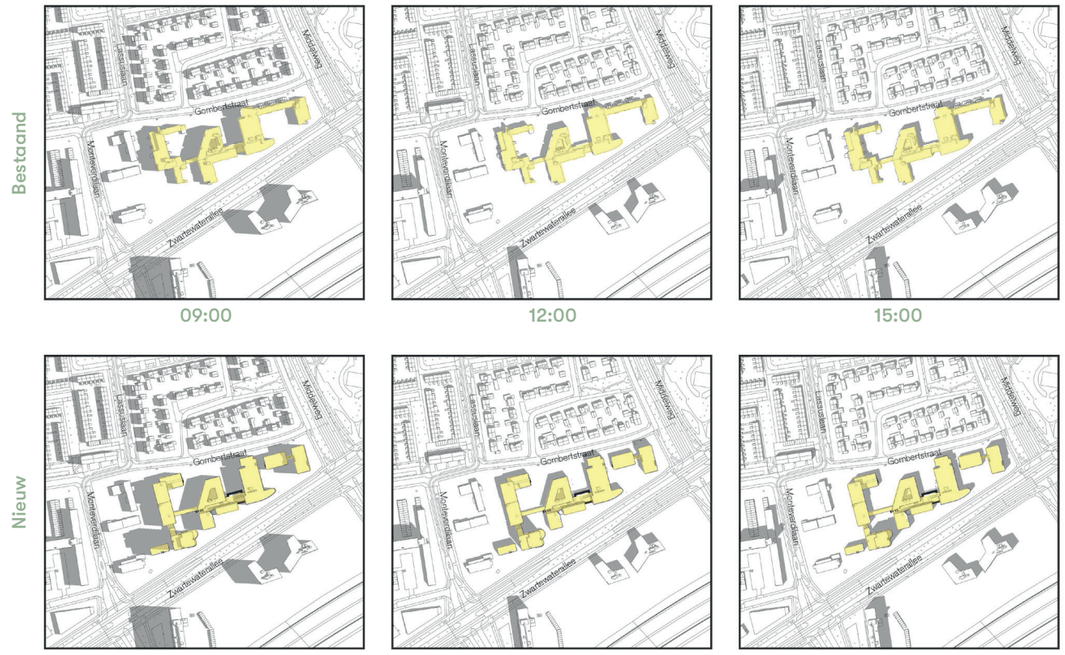
Hoe heeft de architect dit vertaald voor de Havezate?
De nieuwbouw wordt ontworpen als een samenhangende 'familie', in lijn met de architectuur van verschillende delen van Holtenbroek. De gevels tonen horizontale lijnen met afwisselende raamposities tussen dichte delen, passend bij de omgeving. Elk gebouw is uniek en herkenbaar binnen het overkoepelende architectuurconcept. Details zoals trappenhuizen en parkeergelegenheid voegen variatie toe.

- **Architectuur met menselijke maat en schaal**
- **Natuurlijk materiaal en kleur gebruik (passend bij de bestaande bebouwing)**
- **Verfijnde detaillering**
- **Woongebouwen zijn familie van elkaar**
- **Variatie tussen de bouwdelen door verschil in vorm en plattegrondorganisatie**
- **Positie en vorm van entrees, (nood-) trappenhuizen, voorzieningen, bergingen, droogloop etc dragen bij aan variatie en herkenbaarheid**
- **De hoogbouw wordt optisch geleed, gebruik makend van de wisselende programma’s in de verdiepingen en door verbijzonderingen tpv tussenbalkons**
- **Subtiele variatie in kleur tussen de verschillende bouwdelen**
- **Basisprincipe gevels: horizontale lijnen met daartussen ramen en dichte geveldelen raamposities wisselen over verdiepingen, afgeronde hoeken, balkons inpandig, ‘open‘ hoeken door de positie en vorm balkons bestaande en te handhaven bouwdelen 1 en 2 (Oomen architecten): mooi materiaalgebruik en zorgvuldige details.**
Referenties beeldkwaliteit nieuwbouw.

Hoogbouw

De omgevingsvisie geeft aan dat voor hoogbouw gelet wordt op voldoende kwaliteit. Er is altijd onderzoek nodig naar de effecten van hoogbouw. Het geeft inzicht in schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied. Dit betekent dat voor nieuwe gebouwen hoger dan 25 meter een hoogbouweffectrapportage verplicht is, als onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Voor de Stadsruit, waar de Havezate locatie binnen ligt, geeft de omgevingsvisie nog een aantal aanvullende, specifieke uitgangspunten.

Onderzoek: er is een hoogbouweffectrapportage opgesteld met daar in een bezonningsstudie en windhinderonderzoek, welke in bijlage 4 is opgenomen.



Windhinder
Het verwachtte windklimaat rond de 43m hoge toren is op één plek hoger dan de gestelde eisen. Hierbij gaat het om de doorgang tussen gebouw 6 en 7. Doordat de doorgang direct naast het 43m hoge gebouw ligt en een zuidelijke oriëntatie heeft is er in de doorgang kans op windhinder. Het verwachte windklimaat op de overige paden en entrees van het gebouw voldoet aan de gestelde eisen.

Bezonning
Er is een beschouwing gemaakt van de schaduwwerking in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie om te bepalen of er sprake is van een significante afname aan bezonning. De bezonningsstudie laat zien dat er op diverse data en tijdstippen sprake is van een toename aan schaduwwerking en dus een vermindering aan daglicht toetreding door de beoogde bouwmassa. De toename aan schaduwwerking ten opzichte van de huidige situatie is gering. In de ochtend en avond is de schaduwwerking significanter.

- **Op 21 maart ontvangen de oostelijk twee-onder-een-kap woningen (blok 7 en 8) aan de Gombertstraat en de moskee in de ochtend meer schaduw. Deze extra schaduwwerking is rond 10:30 u niet meer aan de orde en na dit tijdstip is er geen schaduwvermeerdering meer.**
- **Op 21 juni is er geen schaduwvermeerdering op de gevels aan de Gombertstraat en de basisschool. De moskee (10) ontvangt meer schaduw op de gevels.**
- **Op 23 september ontvangen de oostelijke woningen (blok 6 en 7) aan de Gombertstraat en de moskee (10) in de ochtend meer schaduw. Deze extra schaduwwerking is rond 10:00 niet meer aan de orde en na dit tijdstip is er geen schaduwvermeerdering.**
- **Op 22 december ontvangt de moskee in de ochtend meer schaduw als gevolg van de nieuwbouw. Deze is om 11:30 niet meer aan de orde. Er is schaduwtoename op de gevels van de woningen aan de Gombertstraat bij blok 7, 8 en 9.**

Gaat door op de volgende pagina →

Toetsing op minimaal 2 bezonningsuren: Voor deze toetsing is uitsluitend de schaduwwerking op 19 februari (tevens 21 oktober) voor woningbouw (woonkamers) relevant. Onderstaand is de conclusie van de bestaande en nieuwe situatie weergegeven: bloknummer 1 t/m 9 (bestaand, voldoet en nieuw voldoet.

Inrichting openbare ruimte

De kwaliteit van groen en openbare ruimte is essentieel voor een aantrekkelijke woonomgeving in dit project. Hoewel ruimte voor parkeren nodig is, zal de zijde aan de Zwartewaterallee parkachtig worden ingericht. De bouwdelen zijn zo gepositioneerd dat er diverse collectieve buitenruimten ontstaan, zoals een hof, een beleefroute en een groen verblijfsplein. Het terrein wordt hoofdzakelijk bereikbaar vanaf de Gombertstraat. Vanaf de Zwartewaterallee is dat via overzichtelijke paden, wat de toegankelijkheid verbetert en sociale veiligheid vergroot. Aandacht wordt besteed aan parkeeroplossingen met bomen en beplanting tussen parkeervakken.

Afvalpunten komen nabij de entrees aan de Gombertstraat. Ook moeten trafostations zorgvuldig worden ingepast in het plan.

Mobiliteit

De omgevingsvisie, de Mobiliteitsvisie en de gebiedsvisie gaan in op mobiliteit (zie o.a. hoofdstuk 2). De Regeling Parkeernormen 2016 welke voor het laatst in 2021 is geactualiseerd, is het toetsingskader voor parkeren. Zwolle pakt haar mobiliteitsopgave aan door bereikbaarheid te realiseren in combinatie met leefbaarheid en gezondheid. Om de juiste keuzes te maken op het gebied van mobiliteit wordt daarom gewerkt met de 'ladder voor duurzame mobiliteit' en het STOMP -principe.

STOMP

Het STOMP-principe van de gemeente Zwolle, gericht op mobiliteit, staat voor Stappen, Trappen, OV, Maas en Privéauto legt de nadruk op prioritering van verschillende vervoersmogelijkheden, waarbij langzaam verkeer zoals wandelen en fietsen vooropstaat, gevolgd door openbaar vervoer, Mobility as a Service (MaaS)-concepten en ten slotte de privéauto. Deze aanpak wordt toegepast in het project Havezate, waar ruimte wordt gecreëerd voor slimme en toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen.

Parkeerbalans

Op basis van deze uitgangspunten en het maatgevende moment op een werkdagavond is een parkeerbalans opgesteld voor de Havezate. Hieruit blijkt dat er in totaal 195 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, met nog eens 17 extra parkeerplaatsen als bufferzone. Voor de overige 7 parkeerplaatsen is waarschijnlijk nog voldoende ruimte in het openbaar gebied, waarbij de parkeerdruk onder de 80% blijft, of eventueel op eigen terrein kan worden opgelost. Uit parkeerdrukmetingen blijkt dat er gemiddeld respectievelijk 73 en 61 parkeerplaatsen vrij zijn op een werkdagavond en zaterdagavond, met een parkeerdruk onder de 80%.

Aanvullende mobiliteitsoplossingen

Het Mobiliteitsplan gaat tevens in op aanvullende mobiliteitsoplossingen. Er wordt deelmobiliteit gerealiseerd en de mogelijkheden om te lopen en te fietsen worden verbeterd en gestimuleerd. Langzaam verkeer en actieve mobiliteit wordt verbeterd en gestimuleerd door een goede verbinding en ontsluiting van de planontwikkeling op de infrastructuur langs de Zwartewaterallee. Concreet betekent dit dat het gebied doorwaadbaar moet zijn met fiets- en wandelentrees vanaf de Gomberstraat naar de Zwartewaterallee. In onderstaand figuur wordt dit grafisch weergegeven. Zowel de verbetering van de infrastructuur als de doorwaadbaarheid van de planontwikkeling draagt bij aan de reductie op de parkeeropgave.

Deelmobiliteit in de vorm van 2 deelauto's en deelscootmobielen, als onderdeel van het programma van deltaWonen voor haar bewoners in de Havezate, geeft een reductie op het aantal parkeerplekken.

Woningtype	Parkeervraag per woning	Aantal woningen	Totale parkeervraag	Parkeervraag op een werkdagavond
Bewoners				
Terugbouwwoningen	0,29	143	41,5	37,3
Serviceflat	0,63	125	78,8	70,9
Grondgebonden woningen	0,84	4	3,4	3,0
Bezoekers				
Alle woningen	0,3	272	81,6	65,3
				176,5
Handhaving woningen				
Bestaande woningen			47	**42,3**
Totale parkeervraag				**218,8**

Uitkomst mobiliteitsplan

Onderzoek

Er is een Mobiliteitsplan Havezate opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd. In dit plan wordt ingegaan op de parkeerbehoefte en parkeeroplossing.

Uitkomst

Het Mobiliteitsplan geeft de volgende parkeerbalans voor de Havezate (zie bovenstaande tabel).

De parkeerplekken worden op eigen terrein gerealiseerd en geclusterd in verschillende met groen omzoomde parkeerplaatsen. In het plangebied worden in totaal 195 parkeerplaatsen gerealiseerd en met 17 extra parkeerplaatsen als bufferzone rekening gehouden. Voor de overige 7 parkeerplaatsen is waarschijnlijk nog voldoende ruimte in openbaar gebied, waarbij de parkeerdruk onder de 80% blijft, of desnoods op eigen terrein.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie, vormt een belangrijk onderdeel van het fysieke kapitaal van de stad. Hoewel het gebied van de Havezate zelf geen bijzondere cultuurhistorische kenmerken heeft, is er bij de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de oude landschappelijke lijnen die de Havezate nu heeft. Dit is gedaan om de massa te verzachten en het gebied in lijn te houden met de cultuurhistorische principes van de stad.

Archeologie

Het noordoostelijke deel van de locatie is in het huidige bestemmingsplan 'Holtenbroek' aangewezen met een dubbelbestemming 'waarde - archeologie'. Aangezien de nieuwe gebouwen op de footprint van de oude gebouwen worden geplaatst en er al verstoring heeft plaatsgevonden, is er in overleg met gemeentelijk archeoloog geen nader onderzoek nodig.

Milieu

De Omgevingswet integreert aspecten zoals geluid- en geurhinder in het omgevingsplan, waardoor de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 niet volledig meer van toepassing is. Het nieuwe milieuzoneringsbeleid houdt rekening met de werkelijke milieubelasting van bedrijfsactiviteiten en beschikbare gebruiksruimte, in plaats van alleen richtafstanden. Deze nieuwe aanpak vereist een

Gaat door op de volgende pagina →

meer integrale benadering binnen het kader van de Omgevingswet om hinder en gevaar te minimaliseren en duurzame bedrijfsvoering te ondersteunen.

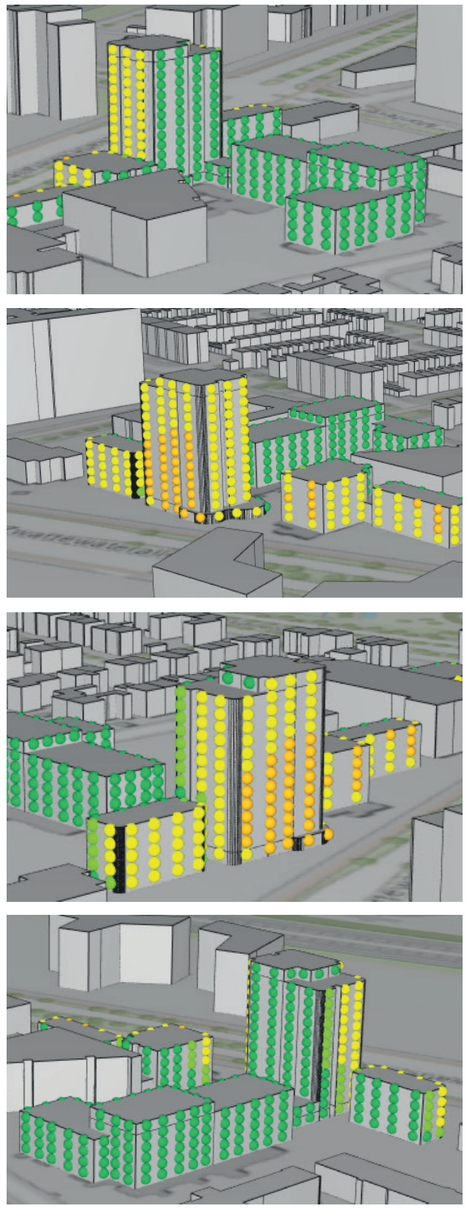
In het projectgebied geldt: 1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking) en 2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking). Voor externe werking is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De woonzorgfuncties zijn toegestaan volgens het omgevingsplan, met richtafstanden voor geluid die worden nageleefd. Voor interne werking is onderzoek gedaan naar geluidshinder van de nabijgelegen school. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de school en er wordt voldaan aan geluidsvoorschriften. Gemeentelijke beleidsregels en normen zoals het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en het Bouwbesluit spelen hierbij een leidende rol om geluidskwaliteit te waarborgen.

Geluid

Uit de studie naar ruimtelijke kwaliteit bleek dat de voordelen die een ander ontwerp opleverden voor geluid niet opwogen tegen de nadelen in het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Om die reden hebben we bij de woningen bouwkundige maatregelen moeten nemen.

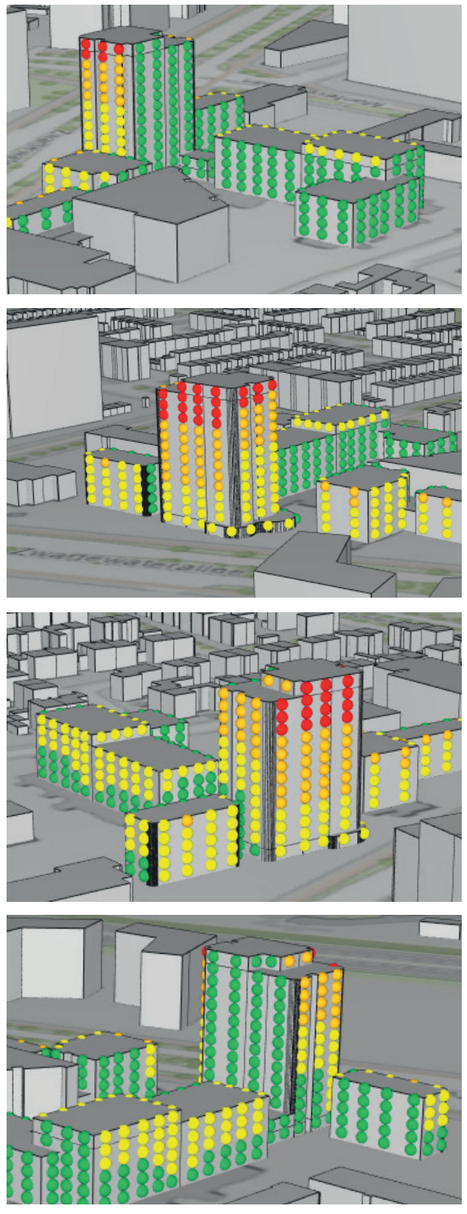
Maatregelen

Er worden bouwkundige maatregelen genomen voor die gevels waar te hoge geluidswaarden zijn (boven de standaard en grenswaarde) voor de geluidbron van rijkswegen. Het geluidsniveau op de gevels van nieuwe geluidgevoelige gebouwen als gevolg van gemeentewegen is hoger dan de standaardwaarde, maar is kleiner dan de grenswaarde. De Zwartewaterallee en de Middelweg zijn maatgevend voor de overschrijdingen van de standaardwaarde. In de aanpak is een analyse uitgevoerd naar de positie van de bebouwing, de inpassing in het plangebied en de alternatieven. Een samenspel van belangen heeft geleid tot een afgewogen inpassing waarbij



Figuur 2: Visualisatie geluid als gevolg van gemeentewegen

≤ 53 L_{den}	voldoet aan standaardwaarde
> 53 L_{den} en ≤ 55 L_{den}	overschrijding standaardwaarde
> 55 L_{den} en ≤ 60 L_{den}	
> 60 L_{den} en ≤ 65 L_{den}	
> 65 L_{den} en ≤ 70 L_{den}	
> 70 L_{den}	overschrijding grenswaarde



Figuur 3: Visualisatie geluid als gevolg van rijkswegen (1/4) gezien vanuit het noordoosten

≤ 50 L_{den}	voldoet aan standaardwaarde
> 50 L_{den} en ≤ 55 L_{den}	
> 55 L_{den} en ≤ 60 L_{den}	
> 60 L_{den}	overschrijding grenswaarde

voor enkele gevels te hoge geluidsbelasting is berekend. Dit kon met de huidige opzet op de gevel niet worden verlaagd. Echter in de afweging is uiteindelijk het uitgangspunt gerealiseerd dat met de genomen maatregelen er altijd een gezond binnenklimaat ontstaat, door bijvoorbeeld geluidsluw kan spuien. De maatregelen zoals deze hieronder zijn benoemd, zijn verwerkt in het VO-ontwerp voor gebouw 6 en 7.

- Dichte balustrade in combinatie met een geluidsabsorberend plafond (absorptiewaarde van minimaal 0,6);
- Een laag spuiraam met een dichte balustrade in combinatie met een geluidsabsorberend plafond (absorptiewaarde van minimaal 0,6);
- Een laag spuiraam voorzien van een akoestisch rooster met een dichte balustrade in combinatie met een geluidsabsorberend plafond (absorptiewaarde van minimaal 0,6);
- Een akoestisch rooster.

Trilling

Trillingshinder is met name een aandachtspunt indien de afstand 100 meter tot het spoor is waardoor er spoortrillingen en het voorkomen hiervan. Nader onderzoek naar trillingen is niet nodig.

Omgevingsveiligheid

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Omgevingsveiligheid (voorheen externe veiligheid): Er zijn geen nieuwe (zeer) kwetsbare doelgroepen in het gebouw woonachtig. De woningen in gebouw 1 van Driezorg zijn aangewezen als 24 uurszorg.

- De voorgenomen ontwikkeling ligt volledig buiten het brandaandachtsgebied;
- De voorgenomen ontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen het explosieaandachtsgebied;
- Vanwege de reeds in de bestaande bebouwing aanwezige woonfunctie voor 24-uurszorg die op een aantal woningen van Driezorg van toepassing is, dient het bevoegd gezag

Gaat door op de volgende pagina →

in het omgevingsplan het gebied aan te wijzen als voorschriftengebieden;
- Er geldt een aanvullende bouweis ter voorkoming van letsel door scherfwerking;
- Er geldt vooralsnog geen gifwolkaandachtsgebied voor transportroutes.

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsonderzoek richt zich op de haalbaarheid van het project in relatie tot fijnstof emissie van omliggende wegen. Het plan zelf draagt niet significant bij aan luchtverontreiniging. Verkeersgegevens uit het Regionaal Verkeersmodel Overijssel en de NSL monitoringtool zijn gebruikt om de fijnstof emissie te achterhalen. De berekende concentraties stikstofdioxide en fijnstof voldoen aan de normen van de Wet milieubeheer en worden naar verwachting in de toekomst ook in overeenstemming gebracht met de WHO-adviezen. De sloop en nieuwbouw heeft geen significante negatief effect op de luchtkwaliteit in het gebied.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet direct bij een Natura 2000-gebied. Berekeningen tonen aan dat de stikstofdepositie geen significante negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Ook bevindt het projectgebied zich niet binnen het Natuurnetwerk Nederland, waardoor er geen aantasting is van de wezenlijke kenmerken en waarden ervan.

Flora- en fauna

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar verschillende habitat types en diersoorten, met specifieke aandacht voor marterachtigen, gierzwaluwen, vleermuizen en huismussen. De voorgenomen activiteiten kunnen mogelijk verstoring of sterfte van vleermuizen veroorzaken en vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen. Daarom is er nader onderzoek uitgevoerd naar gebouw-bewonende soorten, zoals dwergvleermuizen, meervleermuizen en laatvliegers, volgens het vleermuisprotocol. Het onderzoek heeft vastgesteld:

- De aanwezigheid van zomer- en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, maar geen essentiële vliegroutes.
- Geen paarroepjes of baltsgedrag zijn waargenomen, en er zijn geen belangrijke jachtgebieden of vliegroutes in het plangebied.
- Enkele verblijfplaatsen gaan verloren door de geplande ingreep, waarvoor een ontheffing is aangevraagd.
- Er zijn geen vliegroutes met regelmatig passerende vleermuizen aangetroffen.

Het inventarisatieproces is een momentopname, en hoewel sommige soorten mogelijk niet zijn waargenomen, is dit acceptabel volgens de inventarisatieprotocollen. Er is voldaan aan de zorgplicht zoals vereist door de Wet natuurbescherming. Voor de aangetroffen beschermde soorten is een ontheffing aangevraagd.

Bomen

In het plangebied van Havezate bevinden zich waardevolle bomen waarvan enkele worden verwijderd om ruimte te maken voor nieuwe woningen. Aan de hand van de uitgevoerde bomeninventarisatie is bepaald welke bomen in de hoofd- en nevenstructuur vallen. De informatie over de verschillende bomen in het plan is afkomstig van het onderzoek van Laan Boomadvies. In de bomeninventarisatie is gekeken naar de status van de boom (waardevol) en naar de conditie van de boom. Door de inventarisatiegegevens te vergelijken met de ontwerptekening blijkt dat er enkele bomen gekapt moeten worden voor de nieuwbouw. Er zijn variantenstudies uitgevoerd om zoveel mogelijk bomen te behouden. Ook zullen enkele bomen vanwege hun slechte toekomstverwachting gekapt moeten worden. Alle te kappen bomen worden gecompenseerd en krijgen een plek in het compensatieplan.

De groenstructuur rondom Havezate wordt zorgvuldig onderhouden tijdens de bouwwerkzaamheden, waarbij DeltaWonen, Nijhuis en Incite samenwerken om de bomen gezond te houden. Het werkplan bomen (aanpak) beschrijft dit in het compensatieplan. Zoveel als mogelijk is het verplaatsen van bomen boven kap prioriteit. De verwijderde bomen worden na afloop van de bouw stapsgewijs vervangen voor herstel van de groenstructuur en aansluitend op de landschapsinrichting. Compensatie voor gekapte bomen, via herplanting of financiële middelen, wordt aangeboden aan de gemeente Zwolle. Nieuwe bomen, voornamelijk inheemse soorten, zullen worden geplant tussen parkeervakken en de randen van de locatie, wat een groene omgeving creëert en leefruimte biedt aan lokale diersoorten. Op deze manier wordt bijgedragen aan een gezonde leefomgeving.

Water

Het waterbeheerbeleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) en de gemeente Zwolle omvat verschillende richtlijnen en programma's die gericht zijn op het beheren en benutten van water in zowel bestaande als nieuwe stedelijke gebieden. WDODelta heeft in zijn Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water de gewenste situatie voor waterbeheer vastgesteld. Het beheer en onderhoud van wateren zijn in 2015 overgedragen van de gemeente Zwolle naar het waterschap.

De gemeente Zwolle heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Gemeentelijke Riolerings Programma 2022-2026 en de Hemelwaterverordening 2023, die tot doel hebben wateroverlast te beperken en schade door droogte te verminderen. Bij gebiedsontwikkelingen stelt de gemeente eisen aan de verwerking van hemelwater. Deze eisen omvatten onder andere de berging van 60 mm hemelwater binnen het plangebied, waarvan 20 mm in infiltratievoorzieningen en 40 mm elders. Ook moet na 2 dagen 60 mm berging weer beschikbaar zijn. Het waterschap heeft daarnaast een bergingsopgave vastgesteld voor neerslaggebeurtenissen, waarbij geen water in gebouwen mag komen en belangrijke wegen vrij moeten blijven van water.

Daarnaast hanteert gemeente een algemeen Programma van Eisen voor de uitwerking van voorzieningen. De belangrijkste aanvullende eisen hieruit zijn:

- Infiltratievoorzieningen moeten een ledigingstijd hebben van maximaal 48 uur;
- Afkoppelen van verharde oppervlakken op een infiltratievoorziening binnen de perceelsgrens mag alleen van oppervlakken waarvan relatief schoon water wordt verwacht (dak, terras, parkeerplaats etc.);

Door het waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna WDOD) is tevens een bergingsopgave vastgesteld. Dit is een bui die eens per 100 jaar wordt overschreden. Er wordt rekening gehouden met een bui van 111 mm in 48 uur. De toegestane afvoer in deze neerslagsituatie is 1,6 L/s/ha. Er mag bij deze bui geen water in gebouwen komen en belangrijke ontsluitingswegen blijven vrij van water. In tabel 2 wordt aangetoond door STOWA statistieken dat op basis van deze uitgangspunten een bui van 111 mm in 48 uur *leidt tot een bergingsopgave van 80 mm.*

Het plangebied biedt verschillende mogelijkheden voor waterberging, zoals bovengrondse wadi's en ondergrondse voorzieningen zoals infiltratiekratten en Watertables. Deze oplossingen moeten voldoen aan de bergingsvereisten van zowel de gemeente als het waterschap. Met een gedegen planning en diverse infiltratiemethoden kan voldaan worden aan de bergingsopgave en de eisen voor waterbeheer in het gebied (zie hiervoor de plankaart in bijlage 20).

Huishoudelijk afvalwater

Ten aanzien van het huishoudelijk afvalwater heeft de gemeente aangegeven dat al het afvalwater moet worden aangesloten op het gemeentelijk gemengd riool in de Gombertstraat. Aansluiten op het gemeentelijk riool langs de Zwartewaterallee is niet toegestaan, aangezien dit riool op termijn wordt omgebouwd naar een regenwaterriool.

Hemelwater

Het klimaat verandert, extreem weer komt steeds vaker voor. Daardoor neemt de kans op overlast en schade door hevige neerslag toe. Nieuwbouw-projecten zoals de Havezate bieden mooie kansen voor het aanleggen van waterberging.

Het hemelwater bij de Havezate wordt afgekoppeld van het rioolsysteem. Water wordt op de eigen kavel opgevangen en zolang mogelijk vastgehouden. Dit is in lijn met beleid van de gemeente Zwolle en Waterschap Drents Overijsselse Delta.

In het plangebied wordt hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem door de verschillende infiltratievoorziening(en). Door het infiltreren van hemelwater en het tegengaan van de versnelde afvoer van hemelwater door verharding wordt voorkomen dat het watersysteem overbelast raakt. Daarnaast wordt het grondwater aangevuld en daarmee verdroging zoveel mogelijk voorkomen. Verder wordt binnen het plan geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen om vervuiling van grond-/oppervlaktewater zoveel mogelijk tegen te gaan. Tot slot verminderd de kans op wateroverlast door diverse voorzieningen.

Het waterhuishoudkundig plan voor de Havezate wijst uit dat een combinatie van maatregelen noodzakelijk is om voldoende hemelwaterbergingscapaciteit te realiseren voor nu en in de toekomst. In het plan is rekeningen gehouden met het realiseren van watertafels, wadi's en waterbergende fundatie rondom de gebouwen om te voorzien in voldoende bergingscapaciteit bij regenpieken.

Door de manier van hemelwater berging zoals hierboven beschreven, kan worden gesteld dat dit een klimaat adaptief en duurzaam plan is en voldoet aan het beleid van gemeente en Waterschap.

In de vervolgfase zullen in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden worden verkend tot gezamenlijke waterberging langs de Zwartewaterallee en/of het naastgelegen perceel om de waterberging voor de wijk verder te versterken.

Vervolg

Voorafgaande het omgevingsplan wordt een integraal waterhuishoudkundig plan opgesteld waar de voorzieningen zijn ontworpen en getoetst aan de eisen van gemeente en waterschap. Daarbij ook de exacte invulling van de berging in wadi's en overige functies en ook welke infiltratievoorzieningen het meest geschikt zijn om toe te passen in het plan. Aan de hand van een hoogteplan kan exact worden bepaald hoeveel berging op straat vastgehouden kan worden en hoeveel berging in de wadi's en overige voorzieningen gerealiseerd kan worden. In het hoogteplan dient ook nader uitgewerkt te worden hoe het water binnen het plangebied blijft, zodat voorkomen wordt dat het water afstroomt naar de omgeving.

Concreet wordt het volgende stappenplan voor het vervolg voorgesteld:

- **Definitief vaststellen eisen, wensen en randvoorwaarden ten aanzien van waterhuishouding;**
- **Parallel hieraan uitwerken integraal ontwerp openbare ruimte, waarbij rekening wordt gehouden met o.a. kabels en leidingen, WKO systemen, te handhaven en te planten bomen, aan te leggen riolering, bestaande op aan te sluiten maaiveldhoogtes en toekomstige maaiveldhoogtes.;**
- **Opstellen definitief waterhuishoudkundig plan in overeenstemming met eisen gemeente en waterschap.**

Bodem

Het bodemonderzoek, uitgevoerd door Dumea en bijgevoegd als bijlage 16, concludeert dat de bodem op de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is geen bodemverontreiniging vastgesteld, waardoor op dit moment geen aanvullende maatregelen nodig zijn op basis van de Wet bodembescherming. Tijdens de bouwfase kan echter aanvullend onderzoek vereist zijn, zo ook voor afvoer van grond- en reststoffen.

Nuts

Met de verschillende nutspartijen is reeds contact geweest over de aandachtspunten voor de locatie. De uitwerking van deze gesprekken vindt u terug in bijlage 21 – Nuts- en aansluitingen.

ZAS (Zwolse adapatatiestrategie)

Zwolle heeft het ZAS (Zwolse adaptatiestrategie) principe die ze hanteren voor nieuwbouwplannen in de stad, waarbij ze een voorkeursvolgorde hanteren hoe de groenblauwe inrichtingprincipes moeten werken.

1. ***Voldoende 'sponswerking' door water te benutten, vast te houden of te vertragen (zie daarvoor memo waterinfiltratie);***
2. ***Groenblauw netwerk waarop 'sponzen' overtollig water kunnen afvoeren en waarin afvoer en berging plaatsvindt (inrichting WBI maatregelen op locatie Havezate);***
3. ***Noodventielen voor het groenblauwe netwerk en overloopgebieden waar water tijdelijk heen kan in extreme situaties (project overstijgende oplossing).***

Het werken aan een groenblauw Zwolle draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit, leefomgeving, gezondheid, biodiversiteit, vastgoedwaarde enz. In de combinatie van drie groenblauwe inrichtingsprincipes is de stad Zwolle robuust en heeft voldoende veerkracht om klimaatverandering (wateroverlast, hitte, droogte en gevolgen overstromingen) op te vangen.
Voor de locatie Havezate moeten de volgende uitgangspunten worden meegenomen in de uitwerking om te invulling te geven aan het eerste principe *'voldoende sponswerking'*:

1. ***Benutten / voorraad***
2. ***Vertragen / vasthouden (bijv. infiltratie / grondwateraanvulling)***
3. ***Systeemberging (oppervlaktewatersysteem);***
4. ***Afvoeren via eigen watersysteem via aansluiting op het groenblauw netwerk***

In overleg met de gemeente Zwolle, moet op basis van het plan worden bepaald of we water kunnen benutten / op voorraad kunnen houden binnen het plan. De uitwerking omtrent infiltratie en afvoer van water zijn terug te lezen in de memo infiltratie – bijlage 7.

Energie

Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig groene energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. De ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening kent twee sporen: 1) verminderen van het energieverbruik en 2) de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht). Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn op gebiedsniveau.

Zoals in de stadsnotitie geschreven wordt er onderzocht of de het plan de Havezate kan deelnemen aan de aanleg van de stadswarmte in de wijk Holterbroek. Deze zal in de komende jaren worden aangesloten waarbij de Havezate een grote afnemer kan zijn. Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn dat de opdrachtgever zelfvoorzienend wil worden en kiest voor WKO (warmte- en koudeopslag) installatie. De investeringskosten voor een dergelijk installatie kunnen bij een dergelijke projectomvang interessant uitpakken.

Gaat door op de volgende pagina →

WKO installatie

Een WKO-installatie functioneert door het gebruik van twee ondergrondse bronnen: een warme en een koude. In de winter pompt het systeem warm grondwater uit de warme bron en leidt dit door een warmtewisselaar om gebouwen te verwarmen. Het afgekoelde water wordt vervolgens teruggevoerd naar de koude bron. In de zomer fungeert de bron als koeling voor de woningen doordat koud water naar boven wordt gepompt en middels hetzelfde afgifte systeem koelt.

Voor het plan de Havezate wordt een WKO-installatie toegepast.

Circulariteit

Circulariteit betreft de circulaire economie, welke een essentieel onderdeel vormt van de duurzame ontwikkeling van de stad Zwolle. De circulaire economie is een economie waarin de waarde van grondstoffen zoveel mogelijk behouden blijft. Ook is het niet vanzelfsprekend meer dat producten worden aangeschaft en afgedankt, maar bijvoorbeeld worden gedeeld, gehuurd of geleased. Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

Onder Circulair bouwen verstaan wij het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen (mits geschikt voor de nieuwe functie), gebieden en infrastructuur zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier, hier en daar, nu en later. Deze is vertaald in de volgende ambities:

1. *Reduceer de vraag naar grondstoffen door in het stedenbouwkundig ontwerp rekening te houden met optimale oriëntatie, verdichting en functiemenging.*
2. *Reduceer de vraag naar mobiliteit en faciliteer duurzame alternatieven.*
3. *Faciliteer het sluiten van kringlopen op de juiste schaal: water, voedsel en materialen, bijvoorbeeld door gebruik van biobased materialen.*
4. *Reduceer de milieu-impact van materialen tijdens de nieuwbouw.*
5. *Zorg voor flexibiliteit in het gebruik van gebouwen en openbare ruimten.*
6. *Bied voldoende ruimte om te experimenteren in de circulaire economie, in bijvoorbeeld de afvalverwerking.*

De inrichting van het maaiveld en de realisatie van de gebouwen moet er op gericht zijn om materiaal-, energie- en transportbehoefte zo veel mogelijk te verkleinen.

Circulaire sloop

Uit onderzoek naar de huidige technische staat van het gebouw zijn een aantal mogelijkheden bekeken welke materialen
uit de Havezate kunnen worden hergebruikt. Voorbeelden zijn:

1. *Beton laten vermalen tot puingranulaat en dit te gebruiken voor bijvoorbeeld bouwwegen of als fundatie onder nieuwe wegen.*
2. *Waar mogelijk deuren hergebruiken als bijvoorbeeld kast- of bergingsdeuren.*
3. *De betontegels die als bestrating in de gangen van de begane grond liggen kunnen eventueel hergebruikt worden als bestrating in de nieuw in te richten algemene tuinen.*
4. *Het grind van de dakballast kan gewassen worden en opnieuw als grind elders gebruikt worden.*
5. *De zonwering die nog goed en bruikbaar is, kan verkocht worden om opnieuw te gebruiken.*

6. *Er wordt bekeken of waardevol groen hergebruikt kan worden op locatie of in de wijk.*
7. *Rekken van fietsenstallingen kunnen worden hergebruikt.*
8. *Indien er nog bruikbare kabelgoten aanwezig zijn kunnen deze hergebruikt of verkocht worden.*

7

Proces en Organisatie

Dit Ruimtelijk Ontwikkelingsplan is het resultaat van een zorgvuldige samenwerking tussen diverse partijen, waaronder Sacon (architect), deltaWonen (opdrachtgever), Nijhuis Bouw (bouwer) en de gemeente Zwolle. Het proces heeft een grondige behandeling gekregen van alle belangrijke aspecten die afgewogen horen bij een project van deze omvang. De gebiedsvisie Zwartewaterallee heeft gediend als leidraad voor dit traject, waarbij de uitgangspunten en ambities zijn omgezet in een aantrekkelijke woonomgeving met inspraak van alle betrokken partijen. Het ROP dient als besluitdocument voor gemeente Zwolle, omdat na instemming de locatie geschikt is om planologische medewerking te verlenen, mits alle onderzoeken op het niveau van de Omgevingswet zijn uitgevoerd.



Bij elke stap in het proces is bewust gezocht naar een evenwicht tussen financiële haalbaarheid en de stedenbouwkundige inpassing op de beperkte locatie Havezate, opdat een gezonde woon- en leefomgeving wordt gerealiseerd. Hierbij stonden de essentiële aspecten van een gezonde leefomgeving altijd centraal; groen, verblijfzones en hittestress. Het primaire doel is om de gezondheidsbelangen van toekomstige bewoners voorop te stellen, waarbij een balans is gevonden door afweging van alle belangen. In zo'n proces zijn bepaalde keuzes onvermijdelijk en vergt zorgvuldige beslissingen om de kwaliteit te waarborgen. De vrij beperkte ruimte op de locatie, gecombineerd met alle beleidsdoelstellingen, zorgden voor aanzienlijke druk om alle afwegingen zorgvuldig te maken. Waar nodig werden aanpassingen in het plan gedaan, waarbij de architect zich heeft ingespannen om deze binnen de gebiedsvisie te integrere

Vervolgstappen

ROP
Het ruimtelijk ontwikkelplan wordt ter besluitvorming aangeboden aan het college van B&W en daarna aan de gemeenteraad.

Participatie
Na vaststelling van het ROP wordt het participatietraject verder conform Hanza! Zwolle uitgevoerd.
Anterieure overeenkomst
Tussen gemeente Zwolle en deltaWonen kan de anterieure overeenkomst worden opgesteld.

Omgevingsplan & vergunning
Vanaf medio april / begin mei kan worden gestart met het opstellen van het voorontwerp omgevingsplan. Deze kan definitief zijn (zonder bezwaren) voor de zomer 2025.

Start bouw
Het starten van de bouw is gepland in de periode september – november 2025, mits het omgevingsplan onherroepelijk is. Daarvóór moeten alle sloopwerkzaamheden gerealiseerd zijn.



Ligging in groter verband

Bijlage 1	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 2	Akoestiek – Memo geluidluwe en bouwkundige maatregelen
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Hoogbouweffectenrapportage
Bijlage 5	Inpassingsplan
Bijlage 6	Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage 7	Memo infiltratie
Bijlage 8	Mobiliteitsplan Havezate
Bijlage 9	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 10	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 11	Participatie (plan van aanpak) Havezate
Bijlage 12	Participatiejournaal Havezate
Bijlage 13	Planning
Bijlage 14	Quickscan ecologie
Bijlage 15	Quickscan windhinder
Bijlage 16	Stikstofberekening
Bijlage 17	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 18	Zwolle bezonningsstudie
Bijlage 19	Watertoets
Bijlage 20	Plankaart waterinfiltratie

Op initiatief van:

deltaWonen

In samenwerking met:

sa arch sted land con

nijhuis

KICKSTAD

BJZ.nu ruimtelijke plannen en advies