Startnotitie Geert Grootestraat 1 - Ruusbroecstraat 205

26 oktober 2022

1. Inleiding

DeltaWonen en Urban Innovators (namens Wise OG) kijken samen naar de herontwikkeling van de Ruusbroecstraat 205 (eigendom van deltaWonen) en Geert Grootestraat 1 (eigendom van Wise OG), een locatie aan de rand van de A28 waar de Rijnlaan onder de snelweg doorgaat. De locaties liggen in de wijk Hogenkamp in Dieze-Oost.

Dit initiatief is besproken aan de Initiatieventafel en daar is aangegeven dat we de Routekaart voor complexe locatieontwikkelingen toepassen, waarbij er na de Start voor de Start en de Startnotitie geen Gebiedsvisie maar wel een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) wordt gemaakt.

De Start voor de Start vond plaats op 31 mei 2022 en de daar opgehaalde input is verwerkt in deze Startnotitie. Deze startnotitie geeft beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden en te onderzoeken uitgangspunten mee als input voor het integrale ROP welke de initiatiefnemers in de volgende fase zullen opstellen.



De locatie Ruusbroecstraat 205 en Geert Grootestraat 1

Natuurlijke wijkvernieuwing

Dieze-Oost is een wederopbouwwijk uit de jaren ’50. De grondgedachte van de wederopbouw is veel licht, lucht en ruimte in en om de woning. In deze buurt komen twee stedenbouwkundige plannen samen, te weten Van Emden open structuur (vanuit de Geert Grootestraat) en Dudok meer gesloten bouwblokken (aan de kant van de Meppelerstraatweg). Dit is in eerdere bouwhistorische analyses als shake-hands architectuur benoemd. De wijk is herkenbaar aan de stempelstructuur. Stapelbouw en laagbouw werden afgewisseld en vormden samen een stempel. Deze stempels werden meerdere

keren in de wijk herhaald. Dieze-Oost bestaat met name uit portieketage woningen in het goedkope huursegment.

In 2010 is de gebiedsvisie “Gedroomd Diezerpoort, richtingen en kader voor natuurlijke wijkvernieuwing” vastgesteld. Dat was de start van de natuurlijke wijkvernieuwing voor Diezerpoort. DeltaWonen, SWZ en gemeente Zwolle hebben in een position statement “Duurzaam Dieze-Oost” in 2011 een aantal strategische beleidskeuzen voor Dieze Oost vastgelegd. Deze strategie behelst een geleidelijke fysieke en sociale transformatie met de volgende doelstellingen:

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

Natuurlijke wijkvernieuwing is een geleidelijk proces dat inmiddels 10 jaar loopt. DeltaWonen heeft in deze periode op de volgende locaties woningen gerealiseerd:

- Middelweg: moderniseren 60 woningen en 6 nieuwe woningen toegevoegd
- Simon van Slingelandtplein: 80 huur en 22 koop toegevoegd waarvan:
    - 22 eengezinswoningen koop
    - 16 eengezinswoningen huur
    - 12 levensloopbestendig
    - 52 gemoderniseerd

Plangebied en initiatief

Het plangebied ligt aan weerszijden van de Rijnlaan en bestaat aan de westkant uit de bebouwing aan de Ruusbroecstraat 205 en aan de oostkant uit de locatie Geert Grootestraat 1. De locaties liggen aan een belangrijke verbinding tussen AA-landen en binnenstad (via Dieze-Oost). De locatie vraagt om markering en meer begeleiding van de hoek Rijnlaan-A28. Er ontstaat daardoor ook een belangrijke stedenbouwkundige relatie tussen beide locaties.

Situatie bestaand
schema 1:1000



De locatie mist structuur. De bestaande bebouwing aan de Rijnlaan ligt met hun rooilijn evenwijdig of met een lichte verdraaiing aan de straat. Het plangebied is zowel onderdeel van de Rijnlaan als van de strook aan het “snelwegpark” Door bebouwing toe te voegen kan er meer sociale controle op de onderdoorgang van de A28 en het snelwegpark ontstaan. Hierbij moet aansluiting gezocht worden bij de vorm en schaal van de omliggende bebouwing.

Op de locatie Ruusbroecstraat 205 is het pand op dit moment in gebruik voor maatschappelijke organisaties (o.a. Youth for Christ, Vluchtelingenwerk, Kledingbank) en de Geert Grootestraat 1 wordt

gebruikt door een kinderdagverblijf, muziekvereniging Jubal en Intraverte Tri. De panden op beide locaties zijn gedateerd en hebben een slechte onderhoudsstaat en energielabel G. De panden moeten per 1 juli 2023 leeg opgeleverd worden.

Urban Innovators en deltaWonen hebben de wens om beide locaties in samenhang te herontwikkelen en hebben BDG gevraagd hiervoor een massastudie te doen en Marseille landschapsarchitectuur voor een groen- en inrichtingsplan. De massastudie gaat uit van 88 woningen op de locatie Geert Grootestraat en 117 woningen op de locatie Ruusbroecstraat.

Stedenbouwkundig analyse / inpassing (massastudie BDG)



DeltaWonen is daarnaast voornemens ruimte in de plint te realiseren voor maatschappelijke voorzieningen. Duidelijk zal zijn dat dit beduidend minder is dan de ruimte waarover de organisaties nu beschikken. De organisaties op locatie Ruusbroecstraat zijn in gesprek met DeltaWonen over een gezamenlijke ruimte in de nieuwbouw. Door efficiënt om te gaan met de ruimte, schatten de organisaties in terug te kunnen gaan in de ruimtebehoefte. Ondanks het efficiënt gebruik van de ruimte bestaat er een risico dat de huurprijs te hoog wordt voor deze organisaties. Met uitzondering van Vluchtelingenwerk zijn hun voornaamste inkomstenbronnen legaten en bijdragen van kerken, leden, etc. Zij zullen in dat geval op zoek moeten naar een ander onderkomen. DeltaWonen heeft aan de gemeente gevraagd mee te denken in het vinden van eventuele alternatieven.

Bestemmingsplan

Beide locaties maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Diezerpoort (2013) en hebben de enkelbestemming “Maatschappelijk”, bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen en bijzondere woonvormen. Voor de locatie Geert Grootestraat geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50 % (gesitueerd binnen het bouwvlak) en een bouw- en goothoogte van maximaal 8 meter. Voor de locatie Ruusbroecstraat geldt een bebouwingspercentage van maximaal 40 % (gesitueerd binnen het bouwvlak) en een bouw- en goothoogte van maximaal 7 meter. De noordelijkste strook van de het perceel van de Ruusbroecstraat kent een bouwbeperking door de ter plaatse aanwezige hoofdwaterleiding. Voor de herontwikkeling van de beide percelen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Participatie

De initiatiefnemers hebben aangegeven dat draagvlak bij de bestaande bewoners in de verschillende wijken een belangrijk onderdeel is bij het realiseren van een ontwikkeling in een gebied. Zij hanteren daarbij de participatieladder. Die bestaat uit 5 treden:

1. Informeren: De initiatiefnemers bepalen de agenda voor besluitvorming en houden de bewoners hiervan op de hoogte.
2. Raadplegen: De initiatiefnemers bepalen bij raadplegen grotendeels zelf de agenda, maar zien betrokkenen als gesprekspartners bij de ontwikkeling van beleid. De initiatiefnemers zijn niet verplicht iets te doen met de uitkomsten van deze gesprekken.
3. Adviseren: Bij adviseren stellen de initiatiefnemers de agenda samen, maar betrokkenen kunnen problemen en oplossingen aanbieden. Deze ideeën spelen een grote rol in de ontwikkeling van beleid. De initiatiefnemers verbinden zich in principe aan de resultaten en als ze hiervan afwijken, moet dit goed gemotiveerd worden.
4. Coproduceren: Bij coproduceren benoemen de initiatiefnemers een probleem, waarna er gezamenlijk naar oplossingen gezocht wordt. De overeengekomen oplossing is bindend in de uiteindelijke besluitvorming.
5. Meebeslissen: Meebeslissen is de hoogste trede van de participatieladder. De initiatiefnemers laten de ontwikkeling van en de besluitvorming over aan de bewoners, waarbij de initiatiefnemers en de ambtelijke organisatie een adviserende rol hebben. Resultaten uit het proces hebben een bindende werking: de initiatiefnemers nemen de resultaten over.

Bij de meeste ontwikkeltrajecten worden alleen de eerste 3 treden van de participatieladder gehanteerd. Ook voor deze ontwikkeling gaat de initiatiefnemer uit van de treden:

1. Informeren
2. Raadplegen
3. Adviseren

Daarbij willen deltaWonen en Urban Innovators de buurtbewoners en huidige bewoners/gebruikers mee laten denken over de plintinvulling. Wat vinden zij goed passen in de buurt? Waar hebben zij behoefte aan? Het gaat hier om trede 3 (adviseren) in de participatieladder of misschien zelfs 4 (coproduceren). De opzet kan via informatiebijeenkomsten met een gericht onderwerp/ thema op de agenda.
De initiatiefnemers gaan informatiebijeenkomsten voor de klankbordgroep en/of bewonerscommissie organiseren. Ook voor het ophalen van input voor de verdere verwerking van de plannen is een bijeenkomst waardevol. Mogelijk is de aanwezigheid van de gemeente bij deze bijeenkomsten ook

gewenst. Belangrijk is dat er een club vaste gezichten aanwezig is bij bijeenkomsten en dat er vaste aanspreekpunten zijn voor de klankbordgroep, dat geeft vertrouwen.
Er zal een website komen. Primair doel van deze projectwebsite is informeren over het gebied als prettige plek om te wonen. Overige communicatiemiddelen komen op een later termijn terug in het plan.

2. Beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden en kansen voor de nadere uitwerking

Omgevingsvisie
Zwolle is een sterke stad in een economisch krachtige regio die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Tegelijk is de positie van Zwolle binnen Nederland veranderd. Zo heeft Zwolle een plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland. Deze twee ontwikkelingen maken dat er een grote vraag naar betaalbare woningen is in Zwolle. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie om de komende 10 jaar minimaal 1.000 woningen per jaar toe te voegen.

De omgevingsvisie stelt dat de groei van de stad niet ten koste mag gaan voor de aandacht voor de gebieden in de stad. De ontwikkeling van vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen is een belangrijke kernopgave in de omgevingsvisie. De vernieuwing van de locaties Ruusbroecstraat 205 en Geert Grootestraat 1 kan hier aan bijdragen, met aandacht voor de gezonde mens, aandacht voor een inrichting van de leefomgeving gericht op meer ruimtelijke kwaliteit, sociale binding en aandacht voor meer biodiversiteit.

In de omgevingsvisie zijn ook gebiedsprofielen beschreven. Het gebiedsprofiel passend bij deze locatie is ‘Stedelijk gebied’. Het stedelijk gebied van Zwolle zijn de buurten rondom het centrum van Zwolle (Diezerpoort, Indische buurt, Pierik, Assendorp (deels), Veerallee, Kamperpoort en Wipstrik). Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Zwolle en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Als de verdichting bestaat uit het toevoegen van kleine woningen dan is dat niet overal toegestaan, om de ruimtedruk niet te hoog te laten oplopen. Ook als verdichting door kleine woningen is toegestaan is een goede balans tussen de kwaliteit van de woningen in relatie tot de directe omgeving noodzakelijk. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren en een relatief hoge mate van verstening (hittestress).

In 2040 biedt het stedelijk gebied nog steeds aantrekkelijke woonmilieus. Het is eenvoudiger geworden je er te verplaatsen te voet of met de fiets. Waar mogelijk zijn buurten groener geworden door bomen toe te voegen en het parkeren meer op afstand te faciliteren (bij zogenaamde ‘buurthubs’) en minder in de openbare ruimte. Het gebied kenmerkt zich tevens door forse lanen met bijbehorende groenstructuur, laan begeleidende bomen, die onderdeel uitmaken van de groenstructuur van Zwolle. Dat behouden en versterken we. Het woningaanbod is aangepast aan de diverse bevolkingssamenstelling, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen, woon/werkcombinaties en prijsklasse.

Waar gaan we voor in dit gebied?
We gaan voor:
- Toevoegen van stedelijke woonkwaliteit en een diversiteit aan stedelijke woon- en werkmilieus;
- Selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen om te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- Behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de buitenruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd

woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- Verbeteren van de verkeersveiligheid en het stimuleren en bevorderen van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- Intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met oplaadmogelijkheden voor de e-bike;
- Behoud en ontwikkeling van waardevolle groene plekken voor ontmoeting, bewegen en rust.

Wonen

Met de toevoeging van 1.000 woningen in 10 jaar wil de gemeente de ambities uit de Woonvisie ‘Ruimte voor wonen 2017- 2027’ waarmaken: sterke groeistad, vernieuwende woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019 – 2024 is geschetst hoe de gemeente die ambities wil realiseren samen met de partners. Kern van de ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, zowel gebiedsgericht als adaptief.

In de volgende fase zal onderzocht moeten worden wat een wenselijk en haalbaar programma is. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe dat aansluit bij het gemeentelijke woonbeleid. De Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen zijn de leidraad: 30% goedkope, 40% middeldure en 30% dure woningen. In de Betaalbaarheidsagenda 2022 is deze verdeling nader gespecificeerd waarbij van de 30% goedkoop, minimaal 20% sociale huur door een toegelaten instelling moet zijn. Van de 40% middeldure woningen moet minimaal 10% in de categorie middeldure huur vallen. Het coalitieakkoord 2022-2026 stelt dat dat minimaal 20% moet zijn, waardoor minimaal 50% van het te realiseren woningaanbod in de categorie ‘betaalbaar’ valt.

In onderstaande tabel staan de prijssegmenten welke in februari 2022 zijn vastgesteld en jaarlijks worden geïndexeerd. Met deze verdeling wordt een gevarieerd woonaanbod beoogd, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is. De maatregelen in het Zwolse Pakket 1.0 en 2.0 dragen daaraan bij.

Het consumenten prijs indexeringscijfer (CPI) voor 2021 is vastgesteld op 2,7%. Dit houdt in dat de prijssegmenten voor 2022 als volgt zijn:

Segment		CPI	
		koop	huur
1	Goedkoop	< € 224.154	< € 763,47
2a	Middelduur -1	< € 277.524	< € 907,29
2b	Middelduur -2	< € 346.905	< € 1120,77
3	Duur	> € 346.905	> € 1120,77

Indien de woning voldoet aan nul-op-de-meter worden de bovengenoemde prijssegmenten met 10.000 euro (koop) en 25 euro (huur per maand) verhoogd.

Voor wat betreft het inkomen wordt de DAEB-norm gehanteerd, net als bij de berekening van de inkomensgrens voor sociale huur. De inkomensnormen voor 2022 zijn als volgt:

Segment		Huishoudensgrootte	
		Eenpersoons	Meerpersoons
1	Goedkoop (DAEB)	< € 40.765	< € 45.014
2	Middelduur (1,5 keer DAEB)	< € 61.148	< €67.521

Het onderzoek in de volgende fase geeft inzicht in welk woningbouwprogramma de locatie stedenbouwkundig bezien aankan en wat de beoogde doelgroepen voor de woningbouw op deze locatie zijn, waarbij rekening gehouden wordt met de diversiteit en sociale kwetsbaarheid die nu in de buurt bestaat.

Wonen met zorg
Voor wat betreft het wonen voor senioren is er in Dieze Oost voldoende aanbod nu en in de toekomst. Dit komt met name door woonzorgcentrum De Terp aan de Hogenkampsweg. In de ontwikkeling Ruusbroecstraat moet minimaal ingezet worden op levensloopgeschikt en een aantal appartementen ook op rolstoelgeschikt. Een vernieuwende woonvorm voor geschikt voor senioren, wellicht i.c.m. jongeren is hier passend.

Minimaal 5% van het aantal te bouwen woningen is een beschutte woonvorm en valt hoofdzakelijk in de sociale huur. Daarbij kan gedacht worden aan onderstaande doelgroepen:
- Uitstroom Beschermd Wonen
- Maatschappelijke opvang uitstroom
- Mensen met een psychische kwetsbaarheid
- Studenten en niet-studerende jongeren
- Statushouders

In de verdere uitwerking is het van belang de afstemming met de naastgelegen zorglocatie met 65 zelfstandige studio's te zoeken en de bestaande bevolkingssamenstelling van Dieze-Oost.

Stedenbouw en cultuurhistorie
De panden Geert Grootestraat 1 en Ruusbroecstraat 205 liggen in Dieze-Oost. Dieze-Oost was in Zwolle de eerste grote stadsuitbreiding van na de Tweede Wereldoorlog en is nadrukkelijk en nog grotendeels in de oorspronkelijke toestand aanwezig in het oostelijke deel van Diezerpoort. Het is een voor de vroeg naoorlogse Nederlandse "moderne" stedenbouw zeer karakteristieke wijk, waarin het aspect van de wijkgedachte is uitgewerkt in een mix van allerlei woningtypen in laag- en hoogbouw, met voor iedereen bereikbare onderwijsvoorzieningen, kerkgebouwen, buurtwinkelcentra en recreatieve voorzieningen, grotendeels in een opvallend groene entourage.

De noordrand van de wijk vertoont een bijzondere en stedenbouwkundig waardevolle opzet, naar ontwerp van het bureau Van Emden. De overgang tussen de vrij orthogonaal verkavelde wijk naar de groene parkrandzone wordt hier gemarkeerd door een krachtige bebouwingsrand van forse appartementen/maisonnettegebouwen die overhoeks of in haakvormige structuren zijn geplaatst. Door de omvang van de repeterende bouwmassa's vormen deze complexen zowel vanuit de wijk als vanaf de A28 een zeer beeldbepalend ensemble.

Door de ruime wijkontsluitingswegen, de gevarieerde manier van verkavelen en de alom aanwezige groencomponent met de groene parkzone langs de A28, wordt gecamoufleerd dat de wijk door de vele hoogbouw een hoge woningdichtheid heeft. Het waardevolle stedenbouwkundige ensemble wordt versterkt door de aanwezigheid van enkele architectonisch interessante wooncomplexen uit de jaren vijftig en zestig en andere gebouwen uit deze periode.
De panden Geert Grootestraat 1 en Ruusbroecstraat 205 hebben als gebouw geen hoge cultuurhistorische waarde. Zij zijn daarom niet opgenomen in de parapluplannen cultuurhistorie.
Dat geldt wel voor de oranje panden op de onderstaande kaart. Deze zijn met een beschermende regeling opgenomen in het parapluplan bouw- en cultuurhistorie.



De stedenbouwkundige hoofdopzet met gebouwstempels in het groen die zo kenmerkend is voor een wederopbouwwijk is wel van belang. De parkzone ten noorden van de locatie (Oude Rijkswegpark) is in de Omgevingsvisie aangegeven als ‘park met aandacht nodig’; dit betekent dat kwaliteitsslag noodzakelijk is. Deze parkzone is onderdeel van de ‘robuuste blauwe structuur’.

Ten aanzien van hoogbouw is de locatie geen onderdeel van de stadsruit (tot 70 meter), op de locatie is ook geen hoogbouwaccent tussen de 30 en 45 meter aangegeven. Uitgangspunt is bebouwing tot 25 meter. Bij gebouwen van meer dan 25 meter hoog is een hoogbouweffectrapportage verplicht. De voorgestelde hoogte zoals nu in de plannen voorgesteld moeten nog afgewogen worden. Daarbij is onderzoek nodig om te bezien welk woningbouwprogramma (incl o.a. de parkeer-, klimaat,- milieu opgave) de locatie stedenbouwkundig bezien aankan.

Mobiliteit
Op het gebied van mobiliteit spelen meerdere modaliteiten een rol. Hieronder wordt op de verschillende onderdelen ingegaan. Daarbij is het belangrijk dat er een mobiliteitsconcept wordt onderzocht dat inzicht geeft in de parkeernormering en -oplossingen, toepassing van het STOMP principe en de ontsluiting van het gebied.

Fietsroute
De Rijnlaan/Hogenkampsweg is een ‘doorfietsroute’; regionale routes waarbij fietsers direct en ongehinderd tot in het centrum van Zwolle kunnen komen. Het profiel van de Hogenkampseweg kent nu voet- en fietspaden die tegen de rijbaan aan gelegen zijn. Het is interessant om te verkennen of die meer richting de gevels van de nieuwbouw aan beide zijde van de weg gebracht kunnen worden en wat dat betekent voor de ontmoetings-, verblijfs- en voetgangersruimte.

Autoparkeren
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd, dat binnen het plan, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet minimaal worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals vermeld in Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021. Een berekening van de parkeeropgave dient door aanvrager te worden opgesteld.

In afwijking hierop kan de parkeeropgave ook worden ingevuld op basis van het algemene mobiliteitsprincipe STOMP (Stappen, Trappen, OV, MaaS en Privé-auto). Aanvrager dient te onderbouwen hoe STOMP voor deze ontwikkeling goed kan worden ingevuld. Voor de ontwikkeling dient in opdracht van de ontwikkelaars een mobiliteitsconcept opgesteld te worden. Met als doel meerwaarde te vinden op gebiedsniveau, de autoafhankelijkheid te verminderen en aan te sluiten bij de gemeentelijke ambities zoals de focus op actieve en andere vormen van mobiliteit en inrichting van de plots volgens het STO(m)P principe.

De plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de meest recente ASVV, de aanbevelingen voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom.

Fietsparkeren
Fietsparkeren is onderdeel van het mobiliteitsconcept. Ontwikkelaar kan hiermee aantonen dat de ambities (STOMP) integraal onderdeel is van hun ruimtelijk plan. Dat er voldoende en toegankelijke stallingsruimte wordt gerealiseerd voor gebruikers en bezoekers. Voor fiets, snorfiets, bakfiets etc. Gebruikers bij woningen moeten kwalitatief goede en voldoende stallingruimte hebben.

Laden en lossen
Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat binnen het plan wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

Groen
De locatie wordt omringd door de groenstructuur. Op de Groenkaart wordt de hoofd en nevengroenstructuur aangegeven. Bij het bouwen in en nabij de hoofd- en nevengroenstructuur is de Bomenverordening van toepassing. Voor deze ontwikkellocatie geldt dat de parkstrook A28 is gelegen in de hoofgroenstructuur. De Rijnlaan, de Ruusbroecstraat en rondom Geert Grootestraat liggen in de nevengroenstructuur en aan de Rijnlaan staan waardevolle bomen. Voorafgaand aan de planvorming is het daarom noodzakelijk om een bomeninventarisatie uit te voeren en bij het ontwerp deze als uitgangspunt te hanteren. Voor het eventueel kappen van bomen zal vooraf onderzoek moeten plaats vinden.



De omgevingsvisie geeft aan dat de koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft of waar nodig wordt aangevuld, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een zeer terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Dat kan alleen als het gepaard gaat met aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke en ecologische waarden. We staan kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur niet toe. De wijkgroenstructuur (oftewel de nevengroenstructuur) moet stevig genoeg zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. De wijkgroenstructuur kent meerdere functies, natuurwaarden en is duidelijk herkenbaar in de wijk. Groen en water behoren tot de wijkgroenstructuur. De wijkgroenstructuur moet in de toekomst in essentie behouden worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk. We zijn terughoudend met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de wijkgroenstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de wijkgroenstructuur ter plaatse moet vervullen.

De parkstrook A28 betreft ‘Groen langs infrastructuurlijnen’. Dit groen ligt dwars op het oorspronkelijke landschap, deze laag is belangrijk omdat dit een samenhangend netwerk is dat de groene vingers onderling verbindt. Omdat het vaak oude cultuurhistorische lijnen betreft is hij essentieel voor de oriëntatie in en de identiteit van de stad. Ook lopen er belangrijke recreatieve en ecologische verbindingen langs. Ga bij deze ontwikkeling uit van de bestaande waarden, dat gaat over het bestaande groen en de strook tussen huidige bebouwing en de A28. Laat de nieuwe ontwikkeling van meerwaarde zijn in het gebruik daarvan en pas de vaak volwassen bomen goed in. De zone kenmerkt zich nu als groene kamers.

Natuur
Voor ruimtelijke initiatieven is een natuurtoets nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze natuurtoets bestaat uit de Quickscan soorten. Hierbij wordt de aanwezigheid van beschermde soorten onderzocht en de mogelijke effecten op deze soorten. Daarnaast moet in de natuurtoets de effecten op beschermde gebieden worden onderzocht. Geadviseerd wordt om het ecologisch onderzoek in een vroeg stadium op te pakken. Op deze manier kan bij de planuitwerking rekening worden gehouden met de (eventuele) aanwezigheid van beschermde soorten. De herontwikkeling van het gebied biedt de kans om de biodiversiteit binnen de stad te vergroten. De toolbox natuurinclusief bouwen geeft praktische handvatten voor meer biodiversiteit in de stad en kan gebruikt worden bij de herontwikkeling van het gebied, https://www.bouwnatuurinclusief.nl/.

Energie
De huidige energie ambitie voor de nieuwbouw in de gemeente Zwolle staat in de Omgevingsvisie en is energieneutraal. Zwolle ontwikkelt zich door. Diverse woningbouwplannen staan op stapel. Het is onwenselijk dat die plannen de te behalen duurzaamheidsdoelen verzwaren. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn (ENG) en bij voorkeur ‘Nul op de Meter’ op gebiedsniveau. Met het huidige Bouwbesluit is de minimumeis voor nieuwbouw lager, namelijk BENG ('bijna-energieneutraal gebouw'). Voor De Tippe is in de zomer van 2021 onderzoek uitgevoerd naar haalbare duurzaamheidseisen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat voor het behalen van de ENG eis bij gestapelde woningbouw nieuwbouw, naast het gehele dak, de twee zongeoriënteerde gevels voor circa 50% moeten worden voorzien van PV-panelen. Dat is niet realistisch. Voor de gestapelde woningbouw adviseren we daarom de energie-eis aan te passen naar een scenario ’optimaal’ tussen ENG en BENG in met een BENG 3 eis van 70% hernieuwbare energie.

Nieuwbouw woningen gebruiken geen gas. De gemeente heeft voorkeur het gebruik van aardwarmte (warmtenet op geothermie) of bodemwarmte (WKO) voor verwarmen (en koelen) van gebouwen in verband met geluid, hittestress en ruimte voor PV panelen. Daarom is het belangrijk rekening te houden met een toekomstig warmtenet. In de vervolgfase moet onderzocht worden of er aangesloten kan worden bij “Zwolle deelt warmte”.

Circulariteit
De essentie van een circulaire economie is het beschermen van (eindige/primaire) grondstoffen;

vandaar de landelijke ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Circulair bouwen begint al voordat er een schop in de grond gaat. Bij de ontwikkeling van een gebied moeten kringlopen zoveel mogelijk worden gesloten. Om tot een goed circulair gebouw te komen moet er in zes verschillende onderdelen van de ontwikkeling gekeken worden naar circulariteit:

- de gebiedsontwikkeling;
- het gebouwontwerp;
- de keuze voor een bouwmethode;
- het materiaalgebruik;
- de inrichting van de buitenruimte; en
- de gebruiksfase.

Voor de locatie Ruusbroec-/Geert Grootestraat is het daarom van belang om na te gaan of slopen de meest effectieve en duurzame oplossing is voor het gebied. Wellicht moet er deels gesloopt worden maar is het skelet/frame/casco van het gebouw bruikbaar is, waardoor hier gebruik van kan worden gemaakt. Veelal bestaat dit uit beton wat niet circulair is en beter direct gebruikt kan worden om levensduur te behouden. Indien sloop toch het meest wenselijk is, is het van belang om een circulaire sloper te betrekken bij het sloop proces. Zij kunnen nagaan of de materialen binnen het project gebruikt kunnen worden, of er materialen vanuit een ander project gebruiken binnen de stad of regio.

In het coalitieakkoord ‘Samen naar een waarde(n)volle toekomst’ staat “Circulair Zwolle: economie voor brede welvaart” als één van de vijf thema’s benoemd waar de grootste uitdaging en urgentie ligt voor de komende jaren.

In de beleidsnota Circulair Bouwen “Zwolse aanpak circulair bouwen: een routekaart naar een circulaire Zwolse bouweconomie” staan de vier circulaire strategieën uitgeschreven:

1. Het voorkomen van uitval/afval
2. Flexibel en demontabel bouwen
3. Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn
4. Het gebruik van biobased materialen

Ten aanzien van woningbouw is opgenomen dat door dit op circulaire wijze te doen er een grote bijdrage kan worden geleverd aan het duurzaam omgaan met grondstoffen en materialen en het beperken van uitstoot en afval. Circulariteit dient zowel in de gebiedsontwikkeling als in losse projecten te worden meegenomen. De grootte van de opgave kan helpen de schaal voor een transitie naar een meer circulaire bouwwijze te versnellen.

Met behulp van het BECK-ambitieweb (Biodiversiteit, Energie, Circulariteit, Klimaat) wordt een integrale afweging gemaakt voor de duurzaamheidsambities. Dit om te voorkomen dat een te hoge ambitie op alle vlakken leidt tot te hoge kosten of vertraging. Veel duurzaamheidsambities kunnen elkaar echter versterken als zij tijdig in beeld zijn. Een verdere transitie naar een meer circulaire en conceptuele (industriële) bouwwijze kan daarnaast juist helpen met het betaalbaar houden en versnellen van de woningbouwproductie.

Hoewel in een circulaire economie het slopen van gebouwen de laatste optie is, zal in de komende jaren niet volledig gestopt kunnen worden met slopen. Wanneer er inzicht is in wanneer welke gebouwen gesloopt gaan worden, kunnen restmaterialen uit deze gebouwen ingezet worden in de nieuwbouwopgave. Dit vraagt een andere manier van slopen en ontwerpen en een goed datamanagement. Door circulair slopen goed in te richten kan de keten worden gesloten, pas dan kunnen we spreken over een circulaire bouweconomie.

Belangrijk is om circulariteit te integreren in het gebouwontwerp, de keuze voor een bouwmethode, het materiaalgebruik, de inrichting van de buitenruimte en de gebruiksfase.

Klimaatadaptatie
Het klimaatbeleid geeft aan dat Zwolle is in 2050 klimaatbestendig ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer.
Uit de stresstesten blijkt dat Diezerpoort een kwetsbaar gebied is voor wateroverlast. Het is belangrijk om de sponswerking en het groenblauwe netwerk te versterken. Voldoende sponswerking bereiken we door in natte periodes water op te vangen en vast te houden zodat dit wateroverlast tegengaat en in droge periodes als buffer dient om droogteschade in te perken. Het groenblauwe netwerk kan zorgen voor afvoer van extreme regenval. Zowel de sponswerking als het groenblauwe netwerk dragen ook bij aan het verminderen van hittestress.

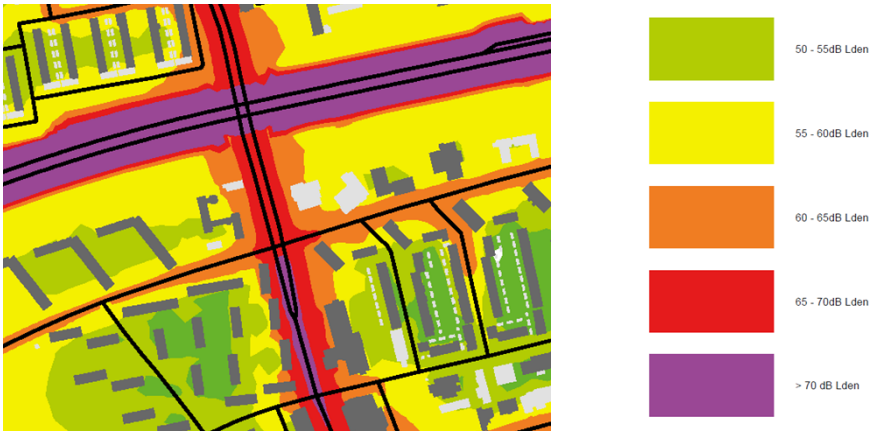
Er zal bij de ontwikkeling sprake moeten zijn van wateropvang van 70 mm op eigen terrein. Op 19 september jl is de hemelwaterverordening door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de verordening is beperken van wateroverlast en het verminderen van droogteschade. Er worden in de verordening regels gesteld over het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van een bouwwerk en bij het aanleggen of vervangen van verhard oppervlak. Voor de locatie geldt:

- verminderen van kans op wateroverlast en droogte door regenwater bergen en infiltreren (sponswerking):
  - 20 mm berging per m2 verharding in een infiltratievoorziening op particulier perceel
  - aanvullend 40 mm berging per m2 verharding (kan op dak, in verlaagd groen of parkeerplaats etc.)
- waar mogelijk hier ruimte voor maken in een groen-blauwe inrichting

Daarnaast wordt ingezet op het verminderen van hittestress door een groene omgeving (koelteplekken en looproutes) en extra aandacht voor hittebestendige gebouwen in de vorm van groene daken en gevels.

Milieu en gezondheid
Onder dit onderwerp vallen meerdere thema's. Deze zijn hieronder benoemd en beschreven wat de uitgangspunten zijn.

Geluid
Door de ligging aan de A28 en de Rijnlaan is de geluidbelasting hoog, zoals te zien is op onderstaande uitsnede uit de geluidsbelastingkaart van Zwolle (2019). Deze toont een gecumuleerde geluidsbelasting van 50 - 65 dB Lden op 4 meter hoogte (exclusief aftrek volgens artikel 110 van de Wet geluidhinder).Vanwege de verhoogde ligging van de A28 zal de geluidsbelasting op hogere bouwlagen hoger zijn.



Langdurige blootstelling aan een hoge geluidsbelasting kan gezondheidsschade veroorzaken. Daarom zijn maatregelen nodig die zorgen dat bewoners tegen lawaai beschermd worden. Dit gaat

verder dan het vaststellen van hogere waardes voor geluid. Hierbij is namelijk alleen geregeld dat de binnenwaarde voldoet, bij gesloten ramen en deuren. In de buitenruimtes en met een geopend raam zal een bewoner nog steeds blootgesteld worden aan een hoge geluidsbelasting.

Een tweede consequentie van bouwen op deze locatie is dat de zijde aan de A28 ‘doof’ uitgevoerd moet worden. In een dove gevel zijn geen te openen delen toegestaan. Dit maakt eenzijdig georiënteerde appartementen moeilijk uitvoerbaar. Alleen met bouwkundige oplossingen is het mogelijk om wel een te openen raam of een buitenruimte te creëren. Dit is vrijwel altijd een minder prettig woonklimaat dan wanneer het gebouw zo ontworpen wordt dat gebruik wordt gemaakt van de ‘geluidschaduw’.
Elementen die voor een beter woon- en leefklimaat zorgen:

- alzijdig georiënteerde woningen, met minimaal één geluidluwe gevel per woning
- slaapvertrekken aan de geluidluwe zijde, met een mogelijkheid om geluidluw te spuien (luchten)
- een individuele geluidluwe buitenruimte
- een gesloten gebouwstructuur, waar geen geluid doorheen ‘lekt’

Waar dit niet mogelijk kunnen de volgende elementen besproken worden:

- bouwkundige oplossingen, waarbij ook eenzijdig georiënteerde woningen geluidluw kunnen spuien (luchten)
- afsluitbare buitenruimtes, die naar wens van de bewoner geluidluw zijn of kunnen gebruikt worden om te spuien (luchten)
- gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte

Naast de effecten op het plan moet ook onderzoek worden gedaan naar de effecten van het plan op de omgeving. Dit betreft met name de verkeersaantrekkende werking en de geluidsbelasting hiervan op bestaande woningen.

Bedrijven en milieuzonering
Ten oosten van het plan, aan het adres Geert Grotestraat 3, is op het moment een sportschool gevestigd. Deze locatie heeft de bestemming Gemengd - 3, wat betekent dat hier naast gebouwen ten behoeve van sport ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan zijn. Bij de ontwikkeling van het plan moet rekening gehouden worden met de mogelijk milieuhinder van deze functies. Andersom moet ook voorkomen worden dat deze functies beperkt worden door de nieuwe woningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG gids voor bedrijven en milieuzonering, dan wel de opvolger hiervan onder de Omgevingswet.

Bij de invulling van de plint moet er daarnaast ook rekening mee gehouden worden dat deze niet de geluidluwe zijde van de woningen belast. Voorbeelden zijn geluid van laden en lossen, een kinderdagverblijf of horeca.

Externe veiligheid
Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A28 gelden extra regels in het kader van externe veiligheid. Hiervoor is het gemeentelijke beleid voor externe veiligheid leidend. In de stroomzones langs de A28 is het uitgangspunt dat geen hoogbouw wordt toegelaten en dat doelgroepen zelfredzaam moeten zijn. Als van het uitgangspunt wordt afgeweken zal het goed onderbouwd moeten worden en extra maatregelen genomen moeten worden Maatregelen voor externe veiligheid kunnen bijvoorbeeld het van de bron af richten van vluchtwegen en het toepassen van explosieveilig glas. Dit moet in een later stadium verder worden uitgewerkt.

Luchtkwaliteit
De luchtkwaliteit langs de A28 is geen beperking voor woningbouw. Wel kan het een beperking zijn voor de activiteiten in de plint. De functies die vallen onder het Besluit gevoelige bestemmingen (scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuizen) zijn hier niet wenselijk en

worden in principe niet toegestaan. Als de bestaande kinderopvang voort wordt gezet moet dit onderzocht en gemotiveerd worden volgende de regels van het eerdergenoemde besluit.

Stikstof
Op het moment wordt alleen de gebruiksfase van een gebouw onderzocht. Naar verwachting vervalt deze vrijstelling voor de bouwfase echter binnenkort. Bij de onderbouwing van het plan moet deze daarom worden meegenomen in de berekeningen.

Maatschappelijke voorzieningen
Voor deze locatie is het van belang om de sociale cohesie verder te versterken door ontmoeting in de buitenruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren. Deze plek op de rand van de wijk vormt een belangrijke zone in de overgang naar Aa-landen. Zowel functioneel, als een zone met wijkvoorzieningen, maar het is ook een gebied dat meer sociaal veilig zou mogen zijn (zeker in de beleving). Dus meer sociale ogen en daar past woningbouw ook bij. Ga daarbij niet alleen uit van overwegend monofunctioneel wonen maar voeg in de plinten ruimte toe voor maatschappelijke (wijk)functies.

Maatschappelijke voorzieningen zijn medebepalend voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van wijken en de stad. Een goede school voor de kinderen, voldoende mogelijkheden om te sporten (binnen en buiten) en een aantrekkelijk cultuuraanbod zijn enkele voorbeelden. Ook voorzieningen die zich richten op ondersteuning van de meer kwetsbare inwoners zijn cruciaal. Zwolle wil haar inwoners een verscheiden aanbod van maatschappelijke voorzieningen bieden. Het programma Maatschappelijke Voorzieningen heeft tot doel om de strategische opgaven en sectorale ambities te vertalen naar het wenselijke voorzieningenaanbod in de wijken en de ruimtevraag in de toekomst. Een brede verkenning moet antwoord geven op de vraag van de sterke en zwakke punten van een wijk zijn over 10 tot 15 jaar en welke voorzieningen in dat geval moeten worden aangeboden. Voor Dieze/Noordschil zal een dergelijke verkenning worden uitgevoerd.

Onderzoeksopgaven voor het vervolg
In deze startnotitie zijn de beleidsmatige uitgangspunten weergegeven waar rekening mee gehouden moet worden. Voor het vervolg, het opstellen van een ruimtelijke ontwikkelplan, zijn er nog verschillende onderzoeksopgaven die uitgewerkt moeten worden. Daarbij is de **integrale benadering** tussen de verschillende onderwerpen van belang. Er is onderzoek noodzakelijk naar de inpassing met alle genoemde uitgangspunten: groen, klimaat, mobiliteit, woningbouwprogramma, geluid, biodiversiteit, bouwhoogte, etc. De onderzoeksopgaven zijn kort samengevat:

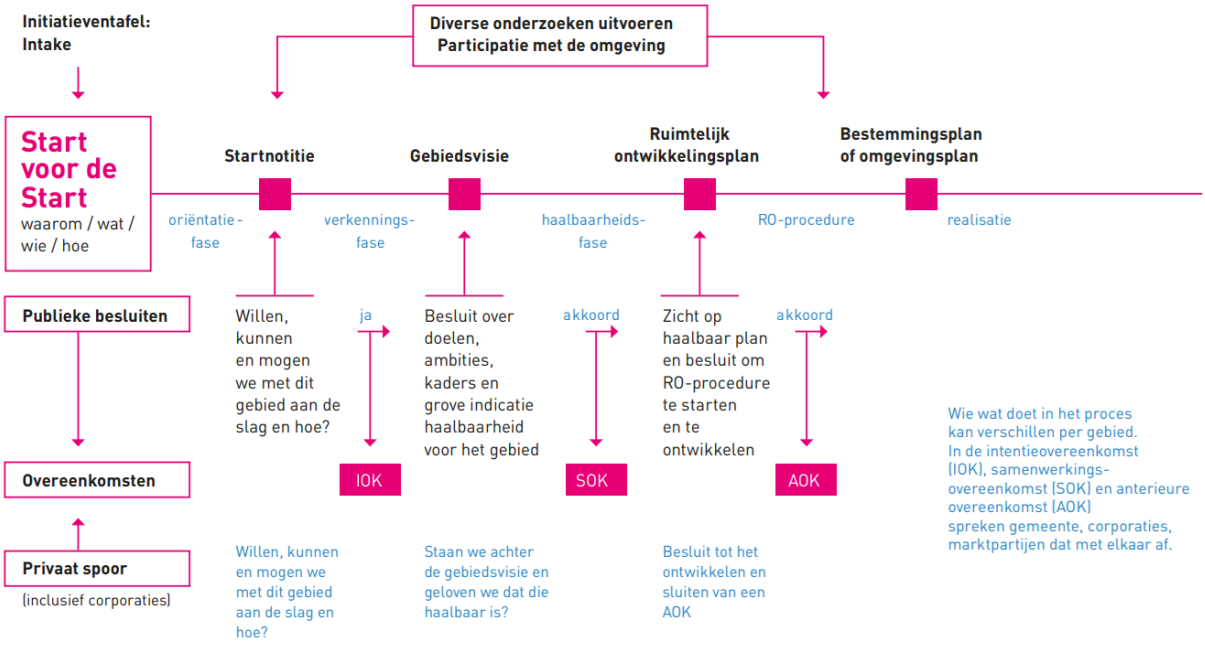
- Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is de verdeling 30-40-30 met 50% in de categorie betaalbaar. Het woningbouwaanbod zal moeten aansluiten bij de diverse bevolkingssamenstelling van Dieze-Oost, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen, woon/werkcombinaties en prijsklassen.
- Er is onderzoek nodig om te bezien welk aanvullend woningbouwprogramma de locatie stedenbouwkundig bezien aankan (o.a. mbt tot de eisen vanuit parkeren, milieu, klimaat, groen)
- Qua hoogte is een accent denkbaar waarbij beide zijden van de weg een samenspel vormen. Precieze hoogte moet worden verkend en wanneer dat meer dan 25 meter is, is een hoogbouweffectrapportage nodig. Houdt ook rekening met de aanwezigheid van de hoofdwaterleiding.
- In de vervolgfase onderzoeken wat de toekomstige maatschappelijke opgave voor de wijk is en welke partners hierin een rol krijgen. Onderzoeken welke functies eventueel gehuisvest zouden kunnen worden op deze locaties. Parallel aan de uitvoering van de brede verkenning en aan de gesprekken van de maatschappelijke organisaties aan de Ruusbroecstraat met DeltaWonen worden mogelijke scenario’s voor alternatieve huisvesting door de gemeente onderzocht.

- Voorafgaand aan de planvorming is het noodzakelijk een bomeninventarisatie uit te voeren en bij het ontwerp deze als uitgangspunt te hanteren. Voor het kappen van bomen zal vooraf onderzoek moeten plaats vinden. Er is een natuurtoets nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Onderzoek hoe biodiversiteit kan toenemen in het gebied en hoe het groen kan aansluiten bij het park.
- Opstellen/integreren van een mobiliteitsconcept wat inzicht geeft in de parkeernormering en parkeeroplossingen, toepassing van het STOMP principe en de ontsluiting van het gebied.
- Dieze-Oost is vanuit de klimaatopgave een kwetsbaargebied. Er zal sprake moeten zijn van wateropvang van 70 mm op eigen terrein. Ook moet onderzocht worden hoe hittestress op inrichtings- en gebouwniveau voorkomen worden.
- Onderzoek of er aangesloten kan worden bij “Zwolle deelt warmte”, hou daarbij rekening met een toekomstig warmtenet.
- Er moet onderzocht worden hoe circulariteit geïntegreerd kan worden in het gebouwontwerp, de keuze voor een bouwmethode, het materiaalgebruik, de inrichting van de buitenruimte en de gebruiksfase.
- Qua milieu wordt aandacht gevraagd voor geluid, veiligheid en bodem. Geluid en externe veiligheid geven beperkingen aan de gebruiksmogelijkheden en de vorm van het gebouw. Voor een goed woon- en leefklimaat wordt dit al vroeg in de ontwerpfase meegenomen. Hou bij de invulling van de plint rekening met dat deze niet de geluidluwe zijde van de woningen belast. Naast de effecten op het plan moet ook onderzoek worden gedaan naar de effecten van het plan op de omgeving. Dit betreft met name de verkeersaantrekkende werking en de geluidsbelasting hiervan op bestaande woningen. Maatregelen voor externe veiligheid in verband met de ligging langs de A28 moeten in een later stadium verder worden uitgewerkt.

3. Vervolg proces, plan van aanpak

Zoals in de inleiding aangegeven wordt het proces van de Routekaart gevolgd voor deze ontwikkeling van de Ruusbroecstraat - Geert Grootestraat. Omdat het een complexe locatieontwikkeling betreft en niet zozeer een gebiedsontwikkeling kan de initiatiefnemer na goedkeuring van de startnotitie aan de slag met een Ruimtelijke ontwikkelplan (zie onderstaand schema). Deze startnotitie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het College en ter kennisgeving doorgestuurd aan de Raad.

Routekaart: met één of meer (markt)partijen bij complexe (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen



In de volgende fase wordt door de initiatiefnemers, in samenwerking met een gemeentelijk projectteam, gewerkt aan de verdere uitgangspunten voor de herontwikkeling en participatie. De initiatiefnemer stelt een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) op. Het uiteindelijk plan en bijhorende overeenkomsten (en de resultaten van participatie) worden ter besluitvorming aangeboden aan het College. Het College legt dat besluit vervolgens voor aan de Raad waar definitieve besluitvorming kan plaatsvinden. Vervolgens kan er gestart worden met een planologische procedure en uiteindelijk realisatie.
Met de initiatiefnemer wordt nu een samenwerkingsovereenkomst gesloten en na de vaststelling van het ROP volgt een anterieure overeenkomst. Kostenverhaal maakt onderdeel uit van beide overeenkomsten.