RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BOPA

DRIE PISTOLENGANG, ZWOLLE
LOCATIE SIKKES

bp&a
BUREAU VOOR PLANVORMING & ADVIES

COLOFON

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BOPA DRIE PISTOLENGANG ZWOLLE 4

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies BV | Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	30 augustus 2024

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
Btw-nr.: NL001665107B28
KvK nr. : 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle

Inhoud

1. Aanleiding en doel 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Plangebied 5

2. Beschrijving huidige situatie 6

2.1 Ligging en beschrijving plangebied 6

2.2 Geldende planologische situatie 8

2.3 Toets aan geldende planologische situatie 10

2.4 Conclusie 13

3. Voorgenomen ontwikkeling 14

3.1 Algemeen 14

3.2 Programma 14

3.3 Ruimtelijke en functionele inpassing en verschijningsvorm 15

3.4 Conclusie 17

4. Beleid en regelgeving 18

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels 18

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 18

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's) 19

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 20

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid 23

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 23

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur. 23

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 26

4.2.3 Omgevingsverordening 31

4.2.4 Woondeal West Overijssel 31

4.2.3 Conclusie 32

4.3 Gemeentelijk beleid 32

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' (2021) 32

4.4.2 Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen' 38

4.4.3 Gemeentelijke Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' 2017-2027 38

4.4.4 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 39

4.4.5 Verstedelijkingsstrategie Zwolle 40

4.4.6 Welstandsnota 41

4.4.7 Visie Broerenkwartier (2017) 42

4.4.8 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 42
4.4.9 Verkeersbeleid 43
4.4.10 Groenbeleid 43
4.4.11 Waterbeleid 44
4.4.12 Milieubeleid 46
4.4.13 Duurzaam bouwen 49
4.4.14 KEC 50
4.4.15 Conclusie 51
5. Fysieke leefomgeving 52
5.1 Beschermen van de gezondheid 52
5.2 Geluid door activiteiten 52
5.2.1 Wegverkeerslawaai 53
5.2.2 Ruimtelijke inpassing 54
5.3 Kwaliteit van de buitenlucht 56
5.4 Geur 57
5.5 Trillingshinder 58
5.6 Bodemkwaliteit 58
5.7 Wegen, verkeer en parkeren 59
5.8 Omgevingsveiligheid 63
5.9 Natuur 64
5.10 Water en watersystemen 67
5.11 Bedrijven en milieuzonering 70
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 71
5.12.1 Archeologie 71
5.12.2 Cultuurhistorie 72
5.13 Bezonning 73
5.14 M.e.r.-beoordeling 74
5.15 Conclusie 75
6. Uitvoerbaarheid 76
6.1 Economische Uitvoerbaarheid 76
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 76
6.1.2 Kostenverhaal en nadeelcompensatie 76
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 76
7. Belangenafweging en conclusie 77

Bijlagen 78

Bijlage 1. Impressies bouwplan 78
Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 78
Bijlage 3. Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing 78
Bijlage 4. Akoestisch onderzoek warmtepompen 78
Bijlage 5. Ecologische quickscan 78
Bijlage 6. Aerius-berekening 78
Bijlage 7. Digitale watertoets 78
Bijlage 8. Bezonningsstudie 78

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Drie Pistolengang 4 in Zwolle (voormalige pand van Sikkes) te Zwolle te transformeren naar een gebouw met een commerciële ruimte en fietsenberging op de begane grond en 19 appartementen verdeeld over de begane grond en drie verdiepingen.

Omdat deze ontwikkeling niet volledig past in het omgevingsplan van de gemeente Zwolle dat sinds de invoering van de Omgevingswet per 01-01-2024 van kracht is (voorheen: het bestemmingsplan), maar dit initiatief wel wenselijk is, wordt middels een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsvergunningsactiviteit (BOPA) medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. Om te voldoen aan de gestelde eisen voor een BOPA dient er door middel van een ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt hier invulling aan gegeven.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de binnenstad van Zwolle. In de bestaande situatie is sprake van een winkelpand waar voorheen stoffenwinkel Sikkes was gevestigd. Het pand is tegen het naastgelegen pand van de C&A aangebouwd. De noordzijde van het plangebied grenst aan de Drie Pistolengang. De zuidzijde grens aan de Nieuwstraat. Westelijk van het plangebied bevindt zich het Weversgildeplein. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

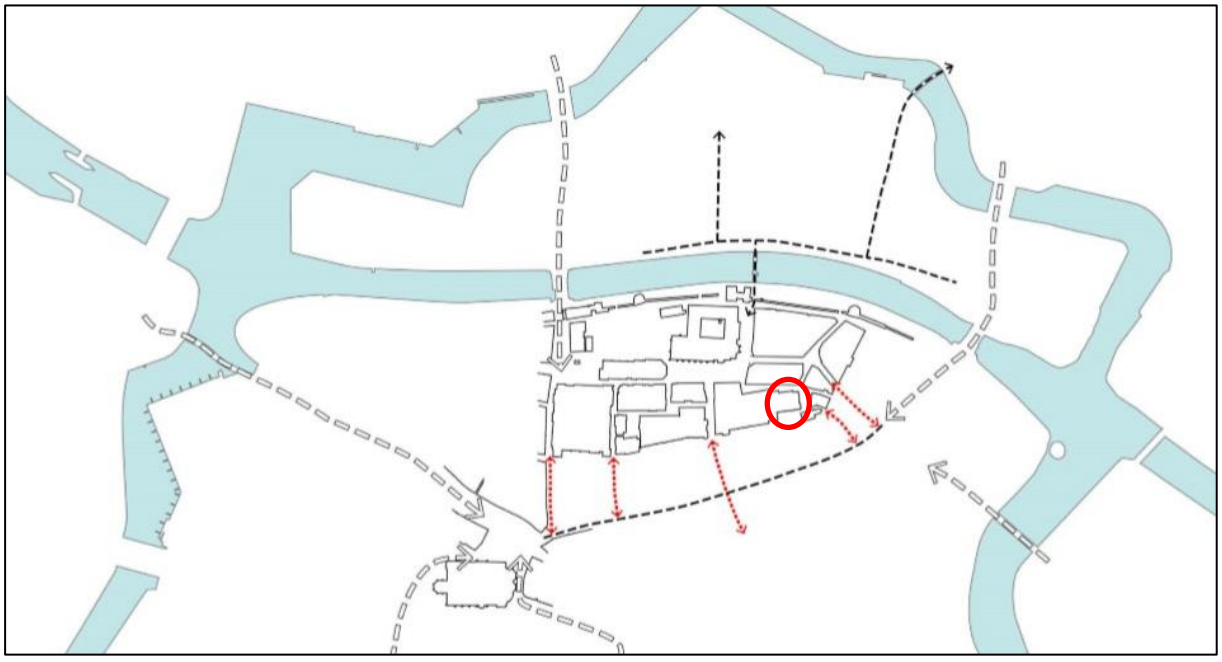


Ligging van het plangebied. Bron: Google Maps.

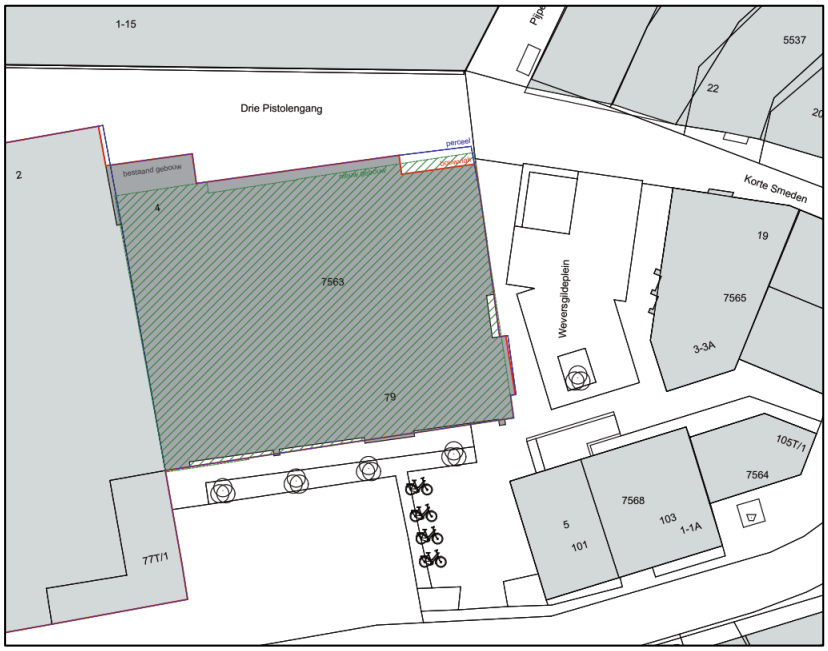
2. Beschrijving huidige situatie

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

Zoals in voorgaand hoofdstuk is weergegeven ligt het plangebied in de binnenstad van Zwolle. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Broerenkwartier, een gebied waar diverse ontwikkelingen plaatsvinden. Ontwikkelingen die met name voorzien in het toevoegen van woningen boven commerciële functies. Dat geldt voor de herontwikkeling van de nabijgelegen Weeshuispassage, maar ook van het aangrenzende pand waar de C&A is gevestigd. Op de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied in het Broerenkwartier met de rode cirkel weergegeven.



Ligging plangebied binnen het Broerenkwartier. Bron: gemeente Zwolle.



Begrenzing plangebied. Bron: Tim Versteegh Architect.

Het bestaande pand bestaat uit twee lagen met een plat dak. In het pand was lange tijd het bedrijf Sikkes gevestigd, gespecialiseerd in de verkoop van gordijnen en stoffen. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden is deze functie verdwenen en is gezocht naar een passende nieuwe invulling van de locatie.

Het pand grenst aan de noordzijde aan de Drie Pistolengang. De Drie Pistolengang vormt de verbinding tussen de Nieuwstraat en het Broerenplein. Op de volgende afbeelding is deze verbinding weergegeven, met aan de linker zijde het pand van Sikkes. Rechts Het Eiland, waar zich appartementen boven commerciële ruimten bevinden.



Drie Pistolengang, met links het plangebied.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het Weversgildeplein. Dit pleintje wordt deels gebruikt door restaurant ’t Pestengasthuys. Daarnaast bevindt zich een winkel met daarboven appartementen aan het pleintje. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Oriëntatie van het pand op het Weversgildeplein.

De zuidzijde van het plangebied is georiënteerd op de Nieuwsstraat. De Nieuwstraat vormt een belangrijke route door het noordelijk deel van de binnenstad. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is de herinrichting van deze straat en het verder autoluw maken van de Nieuwstraat. Op de volgende afbeelding is de bestaande situatie aan de zijde van de Nieuwstraat weergegeven. Hierop is zichtbaar dat zich aan deze zijde van het pand enkele bomen en enkele parkeerplaatsen en fietsenstallingen bevinden.



Bestaande situatie gezien vanaf de Nieuwstraat.

2.2 Geldende planologische situatie

Met ingang van 1 januari 2024 zijn alle destijds geldende bestemmingsplannen opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Zwolle. De volgende bestemmingsplannen maken zodoende onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan:

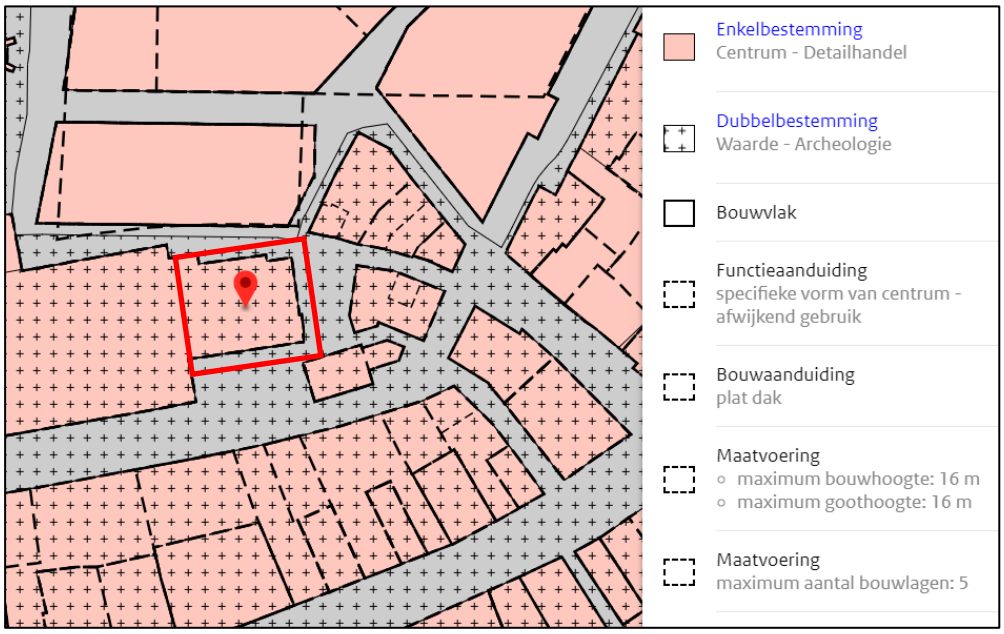
- Binnenstad en omgeving (2013)
- Parapluplan parkeren (2017)
- Parapluplan zelfstandige woonruimte (2020)
- Parapluplan bouw- en cultuurhistorie (2021)

Bestemmingsplan Binnenstad en omgeving

Het plangebied heeft op basis van dit tijdelijk deel van het omgevingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Centrum - Detailhandel
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Functieaanduiding - specifieke vorm van centrum - afwijkend gebruik
- Bouwaanduiding - plat dak
- Maatvoering
    - Maximum bouwhoogte 16 meter
    - Maximum goothoogte 16 meter
- Maximum aantal bouwlagen: 5

Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving', weergegeven met daarbinnen globaal aangeduid het plangebied.



Ligging plangebied binnen bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Nadere toelichting op de bestemmingen

Enkelbestemming Centrum – Detailhandel
De voor 'Centrum - Detailhandel' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel, in de eerste bouwlaag, woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis, dienstverlening en bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging zijn aangeduid als toelaatbaar.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan:

- 100 m², voor het gebied buiten de grachten,
- 30 m², voor het gebied binnen de grachten.

Nadere toelichting op de functieaanduidingen en maatvoering
De functieaanduiding ‘specifieke vorm van centrum - afwijkend gebruik’ voorziet in de mogelijkheid om op adressen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, afwijkend van de regels binnen de bestemming ‘Centrum – Detailhandel’, detailhandel te vestigen. Bijvoorbeeld in het gehele pand of op de verdiepingen.

Binnen het bestemmingsplan is een maximum van vijf bouwlagen toegestaan, is een bouwvlak opgenomen waarin bebouwing gerealiseerd moet worden en is opgenomen dat de maximale bouw- en goothoogte 16 meter bedraagt. Het bestemmingsplan voorziet echter in de mogelijkheid om onder voorwaarden maten met maximaal 10% te vergroten. Dat maakt dat ter plaatse onder voorwaarden 17,60 meter hoog gebouwd mag worden.

Een hoofdgebouw dient, voor zover zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied, te worden afgedekt met een kap met een hoek van minimaal 23º en maximaal 67º, behalve ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', in welk geval een kap met een hoek van minder dan 23º evenals een plat dak zijn toegestaan. Waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' 5 bouwlagen zijn toegestaan, geldt voor een hoofdgebouw van 5 bouwlagen met een platte afdekking dat de vijfde bouwlaag ten minste 2 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd.

Parapluplan parkeren
Het ‘Parapluplan parkeren’ voorziet in een regeling om bij (gewijzigde) plannen, te voldoen aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle. Het ‘Parapluplan parkeren’ vormt een toetsingskader bij ruimtelijke plannen.

Parapluplan zelfstandige woonruimte
Het parapluplan ‘Zelfstandige woonruimte’ voorziet in regelgeving met als doel om overlast als gevolg van het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken en de kwaliteit van de woningen en hun omgeving veilig te stellen.

Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie
Gemeenten dienen cultuurhistorische waarden mee te wegen in bestemmingsplannen. Om dat te doen, heeft de gemeente Zwolle het parapluplan bouw- en cultuurhistorie vastgesteld. Het plangebied kent de gebiedsaanduiding ‘overige zone – Binnenstad en Omgeving’.

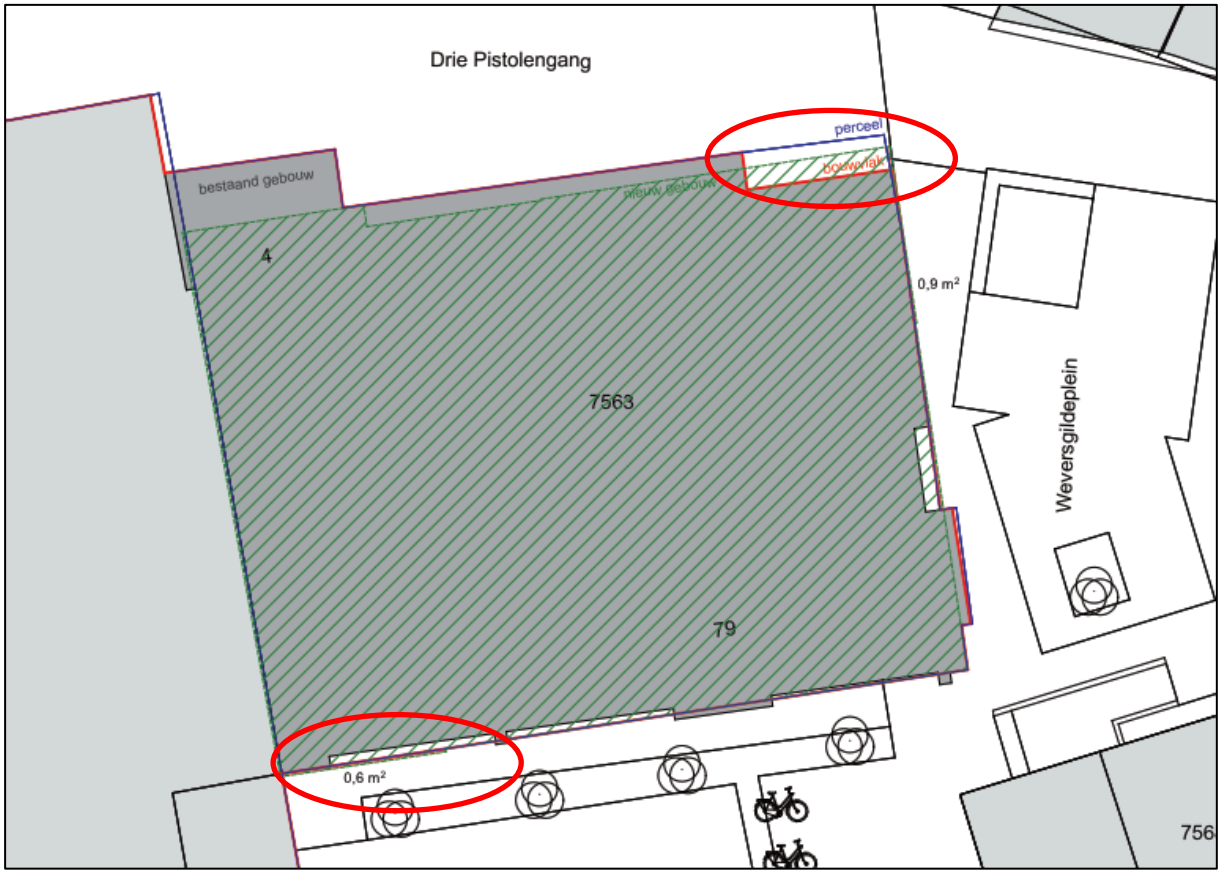
2.3 Toets aan geldende planologische situatie
In deze paragraaf vindt een toetsing van het plan plaats aan het geldende planologische regime.

Tijdelijk deel van het omgevingsplan ‘Bestemmingsplan binnenstad en omgeving’
Het plan voorziet in het realiseren van een fietsenkelder, het behoud van een commerciële ruimte op de begane grond, het realiseren van twee appartementen op de begane grond en het realiseren van 17 appartementen op de verdiepingen. Het plan wordt in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

Het plan voldoet vrijwel geheel aan de geldende planologische regelgeving binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan ‘Bestemmingsplan binnenstad en omgeving’. Het realiseren van commerciële ruimte op de begane grond (de eerste bouwlaag) is toegestaan. Het realiseren van woningen is eveneens toegestaan op zowel de begane grond als op de verdiepingen.

Het bouwplan bestaat in totaal uit vier bouwlagen met een maximum bouwhoogte van 16 meter. De toegevoegde bouwlagen worden deels voorzien van schuine kappen. De hellingshoek is conform de geldende regeling tussen de 23 en 67 graden.

Het hoofdgebouw wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Dit is strijdig met de geldende regels waarin is opgenomen dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Op de volgende afbeelding is weergegeven waar het gebouw buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. In de noordelijke punt 0,9 m^2 en in de zuidelijke punt 0,6 m^2.



Vergelijk bouwvlak versus nieuwe gebouw met daarbinnen de overschrijding van het bouwvlak.

Het gedeelte waar het gebouw buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, ligt binnen de bestemming ‘verkeer – erftoegangsweg’. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. In de navolgende hoofdstukken wordt onderbouwd en aangetoond dat ondanks het beperkte bebouwingsdeel buiten het bouwvlak, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Tijdelijk deel van het omgevingsplan ‘Parapluplan zelfstandige woonruimte’

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan ‘Parapluplan zelfstandige woonruimte’ regelt dat het toevoegen van zelfstandige woonruimte alleen mogelijk is als wordt voldaan aan de beleidsregel zelfstandige woonruimte. Deze voorwaarde is van toepassing naast de al bestaande en/of 'standaard' voorwaarden om binnenplans af te wijken. Aanvragen voor meer dan 20 zelfstandige woonruimten vallen buiten dit beleid en worden per geval beoordeeld. Omdat het plan voorziet in 19 appartementen is het beleid van toepassing.

De volgende uitgangspunten van deze beleidsregel zijn relevant:

- per woning moet ten minste 5 m² bergruimte, niet zijnde de gebruiksoppervlakte voor wonen, beschikbaar zijn op eigen terrein ten behoeve van het stallen van fietsen, afvalcontainers, tuinmeubels e.d (weigeringsgrond vergunning)
- de hoofdingang tot het gebouw moet gericht zijn naar de straatzijde. Dit kan een weigeringsgrond zijn voor een vergunning als hier geen sprake van is.
- het gebruiksoppervlakte van een woning moet ten minste 50 m² zijn. (weigeringsgrond)
- Een omgevingsvergunning voor één of meerdere woningen kan worden geweigerd indien:
  a. de aanvrager geen overeenkomst met de gemeente sluit ter afwenteling van eventuele tegemoetkoming van de vergoeding van nadeelcompensatie op aanvrager als bedoeld in artikel 15.1 en verder Omgevingswet, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van nadeelcompensatie niet anderszins verzekerd is;
  b. de initiatiefnemer geen invulling geeft aan klimaatadaptief en energieneutraal bouwen.

In voorliggend plan beschikt iedere woning over ten minste 5 m² bergruimte. De hoofdingang van het gebouw is gericht richting de Nieuwstraat. De gebruiksoppervlakte van alle woningen is meer dan 50 m². In navolgende oppervlaktestaat zijn de oppervlakten van de appartementen weergegeven.

Gebruiksoppervlakte

Categorie	Verdieping	Naam	Nr.	Oppervlakte
gebruiksoppervlakte				
	Kelder	GO	fietsenberging	66,4
	Begane grond	GO	commerciele ruimte	155,5
	Begane grond	GO	fietsenberging	33,2
	Begane grond	GO	woning: 1	52,5
	Begane grond	GO	woning: 2	60,5
	1e verdieping	GO	woning: 3	52,6
	1e verdieping	GO	woning: 4	51,9
	1e verdieping	GO	woning: 5	51,9
	1e verdieping	GO	woning: 6	57,2
	1e verdieping	GO	woning: 7	55,0
	1e verdieping	GO	woning: 8	61,7
	2e verdieping	GO	woning: 9	52,6
	2e verdieping	GO	woning: 10	51,9
	2e verdieping	GO	woning: 11	51,9
	2e verdieping	GO	woning: 12	57,2
	2e verdieping	GO	woning: 13	55,0
	2e verdieping	GO	woning: 14	61,7
	3e verdieping	GO	woning: 15	50,0
	3e verdieping	GO	woning: 16	50,0
	3e verdieping	GO	woning: 17	50,0
	3e verdieping	GO	woning: 18	80,7
	3e verdieping	GO	woning: 19	50,9
				1.310,5 m²

Oppervlaktestaat programma

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de afwenteling van nadeelcompensatie.

Als laatste geldt dat het plan voorziet in klimaatadaptief en energieneutraal bouwen. Dit blijkt uit zowel de materiaalstaat behorende bij de aanvraag, als de wijze waarin de klimaatbeheersing van het gebouw is geregeld.

Tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Parapluplan parkeren'

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan ‘Parapluplan parkeren’ voorziet in een regeling om bij (gewijzigde) plannen, te voldoen aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle. Het ‘Parapluplan parkeren’ vormt een toetsingskader bij ruimtelijke plannen. Onderdeel van deze toetsing is de ‘Regeling parkeernormen Zwolle’ die vanaf 6 augustus 2024 van kracht is.

Er moet conform de regeling, afhankelijk van de omvang, de toegekende functie en de toegelaten activiteiten ten aanzien van gebruik van het gebouw en/of het terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto´s parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.

De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de gebiedsindeling en verstedelijkingsgraad zoals die door de gemeente Zwolle is opgenomen in de regeling.

In voorliggend geval kan de parkeeropgave niet op eigen terrein worden opgelost. Als voldoende aannemelijk is gemaakt dat het feitelijk of in redelijkheid onmogelijk dan wel onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk te voorzien in de parkeeropgave op eigen terrein, kan worden afgeweken van de verplichting om de parkeeropgave (volledig) op eigen terrein te realiseren. In hoofdstuk 5 wordt de parkeeropgave nader beschouwd.

Tijdelijk deel van het omgevingsplan ‘Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie ‘
Dit tijdelijk deel van het omgevingsplan heeft geen betrekking op voorliggend perceel.

2.4 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de transformatie van de Sikkes-locatie in de binnenstad van Zwolle. Het plan voorziet in het behoud van commerciële functies op de begane grond en het realiseren van appartementen op de begane grond en de verdiepingen. Het plan is grotendeels in lijn met de geldende planologische situatie. Op twee punten moet worden afgeweken van de geldende planologische situatie:

- een ondergeschikt deel van de bebouwing wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd;
- er kan niet worden voldaan aan de opgave om de parkeeropgave op eigen terrein op te lossen.

In voorliggende onderbouwing wordt aangetoond dat ondanks beide afwijkingen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Algemeen

In de bestaande situatie is sprake van een gebouw met een detailhandelsfunctie. Lange tijd was het bedrijf Sikkel in het pand gevestigd, een bedrijf dat gespecialiseerd was in gordijnen en stoffen. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden heeft Sikkes haar bedrijfsactiviteiten gestaakt. Er is gezocht naar een andere invulling van de locatie. Die is gevonden door een deel van de commerciële ruimte op de begane grond te behouden en het realiseren van appartementen op de begane grond en op drie verdiepingen.

In dit hoofdstuk wordt een beknopte beschrijving van het plan gegeven. Hieruit blijkt dat met het realiseren van het plan, ondanks de overschrijding van het bouwvlak, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

3.2 Programma

Het programma van voorliggend plan wordt gevormd door een fietsenberging, een commerciële ruimte en 19 appartementen. De appartementen zijn verdeeld over vier bouwlagen (inclusief de begane grond). In de volgende oppervlaktestaat is het programma weergegeven:

Gebruiksoppervlakte

Categorie	Verdieping	Naam	Nr.	Oppervlakte
gebruiksoppervlakte				
	Kelder	GO	fietsenberging	66,4
	Begane grond	GO	commerciele ruimte	155,5
	Begane grond	GO	fietsenberging	33,2
	Begane grond	GO	woning: 1	52,5
	Begane grond	GO	woning: 2	60,5
	1e verdieping	GO	woning: 3	52,6
	1e verdieping	GO	woning: 4	51,9
	1e verdieping	GO	woning: 5	51,9
	1e verdieping	GO	woning: 6	57,2
	1e verdieping	GO	woning: 7	55,0
	1e verdieping	GO	woning: 8	61,7
	2e verdieping	GO	woning: 9	52,6
	2e verdieping	GO	woning: 10	51,9
	2e verdieping	GO	woning: 11	51,9
	2e verdieping	GO	woning: 12	57,2
	2e verdieping	GO	woning: 13	55,0
	2e verdieping	GO	woning: 14	61,7
	3e verdieping	GO	woning: 15	50,0
	3e verdieping	GO	woning: 16	50,0
	3e verdieping	GO	woning: 17	50,0
	3e verdieping	GO	woning: 18	80,7
	3e verdieping	GO	woning: 19	50,9
				1.310,5 m²

Oppervlaktestaat programma

De appartementen hebben een oppervlakte die varieert tussen de 50 en 62 m^2. Eén appartement heeft een oppervlakte van iets meer dan 80 m^2. Gezien de omvang van de appartementen zijn ze met name geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens. De appartementen bevinden zich in de koopsector.

In de volgende paragraaf wordt de ruimtelijke inpassing van het plan en de verschijningsvorm besproken.

3.3 Ruimtelijke en functionele inpassing en verschijningsvorm

Het bestaande pand kent een sobere uitstraling. Het pand heeft aan de zijde van de Nieuwstraat een dichte gevel. De entree van de bestaande winkel bevindt zich aan de Drie Pistolengang. De plint heeft aan de Drie Pistolengang een open uitstraling. De verdieping heeft die uitstraling door het aanwezige beton niet.

Het plan voorziet dan ook niet alleen in een functionele wijziging van de situatie maar ook van de architectonische wijziging. Op de locatie worden vier bouwlagen gerealiseerd. waar nu sprake is van één vierkant gebouw, worden in de nieuwe situatie min of meer vijf aan elkaar gekoppelde gebouwen gerealiseerd waarbinnen het hiervoor benoemde programma wordt gerealiseerd. Er is sprake van afwisseling in kleurgebruik en kaprichting waardoor het plangebied een speelse toevoeging is op het Zwolse dakenlandschap.

De entree van de appartementen en de fietsenkelder bevindt zich aan de zijde van de Nieuwstraat. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven. Op deze afbeelding is ook zichtbaar dat de entree groen is aangekleed. De groene aankleding zal plaatsvinden op gemeentegrond en mee worden genomen in de gehele herstructurering van de Nieuwstraat. De aanwezige bomen die nu tegen het pand staan worden gecompenseerd.



Zicht op de nieuwe bebouwing vanaf de Nieuwstraat.

Op de volgende afbeelding is de oostelijk zijde van het plan weergegeven. deze zijde grenst aan het Weversgildeplein. Het verschil in architectuur binnen het plangebied is hier goed zichtbaar.



Oostelijk zijde van de bebouwing, grenzend aan het Weversgildeplein.

Op de hoek van het Weversgildeplein en de Driepistolengang bevindt zich het gedeelte met de commerciele ruimte op de begane grond. Dit deel van de plint heeft door grotere raampartijen een open uitstraling en is vanuit verschillende zichtlijnen goed zichtbaar. Op de volgende afbeeldingen zijn impressies van dit deel van het plangebied gegeven.





Zicht op het gedeelte van het plangebied met de commerciele plint.

Ter plaatse van dit gedeelte van het plan overschrijdt de nieuwe bebouwing over een klein oppervlakte de grens van het aanwezige bouwvlak. Zoals op de impressies is te zien wordt daarmee een rechte gevellijn mogelijk gemaakt. Dit draagt bij aan de uitstraling van de plint die hierdoor niet onnodig onderbroken wordt. De overschrijding van het bouwvlak zorgt er niet voor dat het profiel van de Drie Pistolengang te smal wordt om als bestaande doorgang tussen Nieuwstraat en Broerenkerkplein te fungeren. Ook komt de bebouwing niet te dicht bij de bestaande bebouwing van Het Eiland.

Daarnaast zorgt de overschrijding er voor dat de gebruiksmogelijkheden van de commerciële plint en de bovengelegen woningen geoptimaliseerd kunnen worden. Er is sprake van een logische plattegrond van de commerciële ruimte en woningen.

Onderdeel van het plan is het realiseren van groen. Aan de zijde van de Nieuwstraat wordt een groot deel van de bestaande verharding vervangen door groen. Dit vindt in openbaar gebied (grond van de gemeente) plaats. Ook op het Weversgildeplein wordt groen toegevoegd in de openbare ruimte. Het toevoegen van het groen zorgt voor het tegengaan van hittestress en draagt bij aan de biodiversiteit in de binnenstad.

Als bijlage 1 van deze onderbouwing zijn meer impressies van het voorziene bouwplan opgenomen. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

3.4 Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de overschrijding van de begrenzing van het bouwvlak geen afbreuk doet aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Het bouwplan is ruimtelijk en functioneel goed ingepast en doet geen afbreuk aan de fysieke gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

4. Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit en/of functie toegelicht en wordt de activiteit en/of functie hieraan getoetst.

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden.

Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. Belangrijk vraagstuk voor de regio is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI in 2024 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

De NOVEX-gebieden

Een NOVEX-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Gemeente Zwolle is onderdeel van NOVEX-gebied Regio Zwolle. Dit gebied, de delta van de IJssel en de Vecht, met natte en droge, hoge en lage gebieden, wordt ook wel ‘Nederland in het klein’ genoemd. In de periode tot 2040 moeten er in deze regio minimaal 50.000 woningen worden gerealiseerd. Het klimaat-adaptief accommoderen van deze stedelijke en economische groei van de regio in een dynamische en kwetsbare delta, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving en bereikbaarheid, is een belangrijke integrale opgave voor de regio en vraagt om keuzes in een lange termijnstrategie.

Centraal staat het accommoderen van de ontwikkelopgave (woningen en bedrijvigheid), waarbij groen meegroeit, het behoud van de huidige ruimtelijke kwaliteit op basis van een klimaat adaptieve verstedelijkingsstrategie. Een klimaat adaptieve verstedelijking vraagt op alle schaalniveaus, van straat en sloot tot de hele regio; dat we de opgave niet vergroten; en dat we conform nationaal beleid water en bodem leidend laten zijn. Dat geldt niet alleen voor de nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor de bestaande. We hebben als regio de ambitie om met de ontwikkelopgave de klimaatopgave vooruit te helpen.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI ambities voor NOVEX-gebied Zwolle, kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI en het NOVEX-gebied. Het plan draagt bij aan het toevoegen van woningen en bouwt daarmee voort op de verstedelijkingsdeal.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb’s)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a) de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b) de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c) de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In de navolgende hoofdstukken wordt dit gedaan. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de volgende paragraaf expliciet onderbouwd.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI). Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen en vervolgens beleidsneutraal overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit geldt ook voor de reeds opgebouwde jurisprudentie.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’, ‘stedelijke ontwikkeling’ en nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’. Bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Deze grens is 12 woningen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 19 wooneenheden en behoud van commerciële ruimte. Op basis van het programma is sprake van een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toets aan Ladder voor duurzame verstedelijking
Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied van Zwolle ligt, waarbij bestaande stedelijke functies worden verwijderd ten behoeve van de voorziene woningbouw.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming
Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

De provincie Overijssel heeft eind 2014 een regionale woonvisie West Overijssel vastgesteld. Ter uitvoering hiervan is in 2015 het Regionale Woonprogrammering (RWP West-Overijssel, 7 december 2015) opgesteld. Het doel hiervan is om tot een betere balans van vraag en aanbod op de woningmarkt te komen, kwantitatief en kwalitatief, waarbij iedere gemeente bouwt voor de lokale behoefte. In dit document - RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) - zijn afspraken gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 de samenwerkingsovereenkomst getekend. Het RWP West-Overijssel wordt tweejaarlijks geactualiseerd, zo ook in het voorjaar van 2021. Daarbij zijn tussen de gemeenten in West-Overijssel en de provincie ambities uitgesproken over de woningmark in (West) Overijssel. Daarbij is onder andere gesproken over het toevoegen van 60.000 woningen in geheel Overijssel, het versnellen van de woningproductie, het voorsorteren op een veranderende woningvraag en het vergroten van de toegankelijkheid van de woningmarkt en doorstroming. Voor Zwolle wordt gesproken over een totale plancapaciteit van 12.700 woningen tot 2030. De gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningprogramma. Daar heeft de gemeente Zwolle invulling aan gegeven.

Voor Zwolle is de woningbehoefte in de periode 2017-2027 circa 5.500 - 6.000 woningen en 4.000 na 2027[1]. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar de gemeente constateert ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie.

In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen. De niet goed functionerende markt vertaalt zich vooral in een veel grotere vraag naar (stedelijke)woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van nieuw aanbod. In de Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 en in de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' is daarom rekeningen gehouden met een groei van 1.000 woningen per jaar.

Een uitdaging voor Zwolle is dat de huidige woningvraag grotendeels binnenstedelijk moet worden opgelost, maar het huidige aanbod aan (centrum)stedelijke woonmilieus beperkt is. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en (centrum)stedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. In de binnenstad en de schil van Zwolle wordt sterk ingezet op de woonfunctie om de stad levendig te houden. Een centrumstedelijk woonmilieu sluit aan bij de behoefte van diverse doelgroepen.

Tot 2019 gold voor de gemeente Zwolle het Regionaal Woonprogramma (RWP) West Overijssel 2017 als kader voor de kwantitatieve behoefte en de regionale afstemming van woningbouwplannen. Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. In de Woonagenda West Overijssel is het volgende opgenomen ten aanzien van de woonbehoefte:

'Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen. Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten.'

[1] Woonvisie 'Ruimte voor Wonen', 2017-2027

	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plan-capaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Motivering locatiekeuze
Het plangebied is in gebruik als winkel (Sikkes). Ten gevolge van marktomstandigheden is er minder behoefte aan winkelmeters. Daarom wordt het aantal winkelmeters teruggebracht. Gelijktijdig is er sprake van behoefte aan woningen en voorziet het gemeentelijk beleid in het ruimtelijk en functioneel opwaarderen van het gehele Broerenkwartier, inclusief voorliggend plangebied. Het toevoegen van woningen is één van de gemeentelijke pijlers om het gebied weer aantrekkelijk te maken. Met voorliggend plan, in de vorm van het realiseren van 19 appartementen in de koopsector en behoud van een commerciële plint, wordt hier invulling aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid
Gezien hetgeen in dit hoofdstuk is beschreven, wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.
Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden actueel gehouden met een jaarlijkse actualisatieronde.

Duurzaamheid
De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: ‘duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.’

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie ervoor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil ervoor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief ligt midden in de stad. Het overstromingsgevaar is hier klein. Om het plangebied tot een prettige leefomgeving te maken, wordt aan de zijde van de Nieuwstraat (op gemeentegrond) groen aangelegd. Dit gaat hittestress tegen en draagt bij aan de opvang en vertraagde afvoer van hemelwater.

2. Een duurzame energiehuishouding

De provincie Overijssel ambieert een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. De provincie ze in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief
Het transformeren van bestaande, gedateerde bebouwing is op zichzelf al een duurzame opgave. Door bouwlagen aan het bestaande gebouw toe te voegen wordt de levensduur van het bestaande pand verlengd. Er worden mogelijk zonnepanelen op het dak geplaatst, het gebouw wordt gasloos en groene aanplant in het aan het plangebied grenzende openbaar gebied zorgt voor leefbaarheid en op kleine schaal voor biodiversiteit.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

Toets aan initiatief
De ontwikkeling vindt plaats bovenop bestaande bebouwing. De bestaande constructie en opbouw van het pand vormen de (duurzame) basis waarop wordt verder gebouwd.

4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief sluit daar op aan. Bestaande bebouwing wordt getransformeerd (en uitgebreid) naar een toekomstbestendige, duurzame woon- en winkelfunctie. Tevens is de fysieke uitwerking van de plannen op onderdelen duurzaam van aard, zoals hiervoor beschreven.

Ruimtelijke kwaliteit
Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief sluit aan op voorgaande waarden. De locatie werd gebruikt voor detailhandel. Aan dit gebruik is ten gevolge van marktomstandigheden minder behoefte, wat heeft geleid tot een afname van de behoefte aan winkelmeters. Daarom is, afgestemd op de geldende bestemming en functies in de omgeving, gezocht naar een passende nieuwe functie: wonen. De nieuwe ontwikkeling voorziet in een passende functie (functioneel), afgestemd op de omgeving (beeldkwaliteit/architectuur) met een grote duurzame toekomstwaarde in de vorm van woningen. Het draagt bij aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving.

Sociale kwaliteit
Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief
Zoals ook bij de rode draden 'duurzaamheid' en 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven draagt het initiatief op verschillende schaalniveaus bij aan de opwaardering van de leefomgeving. Niet alleen door bestaande bebouwing een passende functie te geven, maar ook door dit te doen op basis van (architectonische) afstemming op de omgeving.

Tevens zorgt het toevoegen van woningen van meer levendigheid in het Broerenkwartier. Met name aan de zijde van de Nieuwstraat en de zijde van de Drie Pistolengang zorgt bewoning voor reuring en leefbaarheid in en rondom het gebouw.

Conclusie
Voorliggend plan sluit aan op de ambities uit de Omgevingsvisie. De transformatie van het pand leidt tot een toekomstbestendige en duurzame bestemming op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving.

4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Op onderliggend initiatief zijn de stedelijke ambities van toepassing.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

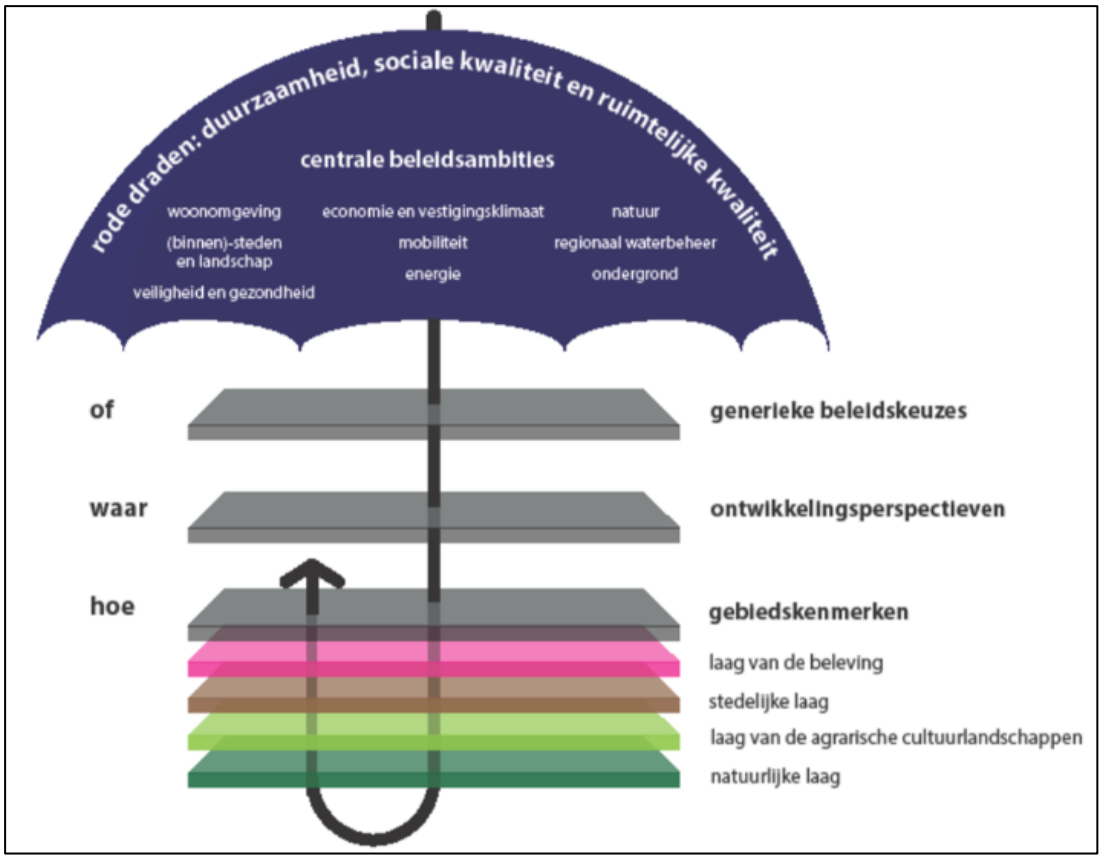
Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

Toets aan uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. *Integraliteit*

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

Ten aanzien van voorliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, als onderdeel van een architectonisch uitgewerkte transformatieopgave van het pand

aan de Drie Pistolengang 4. De keuze voor een woonfunctie in combinatie met een commerciële functie in de plint, sluit aan op de behoefte naar woningen. Tevens leidt wonen boven of in de nabijheid van winkels (in de binnenstad) tot een vergroting van de leefbaarheid.

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de plannen is afgestemd op en met de omgeving. Met het initiatief vindt een ruimtelijke en functionele kwaliteitsverbetering van de (bestaande) omgeving plaats. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van integraliteit.

2. *Toekomstbestendigheid*

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief
De duurzame wijze waarop bestaande bebouwing wordt uitgebreid ten behoeve van wonen voorziet in een toekomstbestendigheid van de bebouwing. Zwolle heeft als stad een groeiambitie voor de komende tientallen jaren. Daar hoort een toename van het aanbod aan woningen, waar voorliggend initiatief invulling aan geeft, bij.

3. *Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech Regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief ligt in het stedelijk netwerk Zwolle-Kampen en geeft daarmee invulling aan de provinciale doelstelling om wonen, werken en voorzieningen te concentreren.

4. *Bovenregionale Afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief geeft hier invulling aan doordat de voorziene plancapaciteit onderdeel uit maakt van de Regionale Woon Programming West-Overijssel. In dat kader heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief
Voorliggend initiatief voorziet voornamelijk in het toevoegen van bebouwing bovenop bestaande bebouwing. De hoeveelheid bebouwing past vrijwel geheel binnen het geldende bestemmingsplan. Het plan overschrijdt op 1 plek het bouwvlak, zei het in geringe mate. In voorliggende onderbouwing is in hoofdstuk 3 beargumenteerd dat dit niet leidt tot aantasting van de leefomgeving en niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In voorliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van toepassing.

Ontwikkelingsperspectief Stedelijke netwerken

De provincie onderscheidt in de Stedelijke Omgeving drie ontwikkelingsperspectieven, ieder met een eigen accent:

1. stedelijke netwerken als motor
2. steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
3. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

1. Stedelijke netwerken als motor

Het accent Stedelijke netwerken als motor omvat de drie stedelijke netwerken in Overijssel: Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech Regio Deventer. Van de ruimtelijke kwaliteitsambitie staat in dit ontwikkelingsperspectief voorop: de ambitie Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus, elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur.

In de provinciale verordening is hieraan gekoppeld dat ruimte is voor woningbouw voor (boven)regionale behoefte in de stedelijke netwerken mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

Binnen het stedelijk netwerk wordt specifiek aandacht besteed aan woon- en werklocaties. In en rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met

risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toets aan initiatief
Het plangebied valt binnen het stedelijke netwerk Zwolle-Kampen en geeft invulling aan de ambitie om op basis van transformatie op een duurzame wijze woningbouw (in combinatie met detailhandel) toe te voegen. Hierbij worden, gezien de gedifferentieerde omvang van de appartementen, verschillende doelgroepen binnen de woningmarkt bediend. Het bedienen van deze doelgroepen past, zoals eerder onderbouwd, binnen de regionale woningbouwafspraken.

2. *Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus*

Het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus' omvat de steden in Overijssel die niet binnen de drie stedelijke netwerken vallen en de dorpen in Overijssel.

Toets aan initiatief
Aangezien voorliggend plangebied binnen het stedelijk netwerk Kampen-Zwolle valt, is dit ontwikkelingsperspectief niet van toepassing.

3. *Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig*

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities ligt in dit ontwikkelingsperspectief de nadruk op de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Toets aan initiatief
Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied is dit ontwikkelingsperspectief niet relevant voor dit plan.

Gebiedskenmerken
De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief is alleen de stedelijke laag van belang. Dit vanwege de binnenstedelijke ligging van het plangebied.

Stedelijke laag
De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Toets aan het initiatief
Het plangebied valt binnen de 'historische centra binnensteden' en de 'bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken'. Binnen de 'historische centra binnensteden' dienen de kwaliteiten en kenmerken van de betreffende binnenstad beschermd te zijn. Daarvan is sprake, aangezien bij de uitwerking van de plannen de historie en ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving als uitgangspunt is genomen.

Ten aanzien van de 'bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken' geldt dat gezorgd moet worden voor een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief). In dit hoofdstuk wordt uiteengezet in hoeverre wordt voorzien in een behoefte.

Het plan is op basis van voorgaande in lijn met de doelstellingen ten aanzien van de stedelijke laag.

4.2.3 Omgevingsverordening
De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Woningbouwontwikkeling op inbreidingslocaties (in de vorm van binnenstedelijke transformatie) is een actueel onderwerp in de verordening.

Binnen de Omgevingsverordening wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. In voorliggend initiatief wordt hier aan voldaan.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.2.4 Woondeal West Overijssel
Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

In de Woondeal West-Overijssel zijn specifieke afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in West-Overijssel. In Zwolle moeten 12.000 nieuwbouwwoningen komen. Voorliggend plan draagt hieraan bij.

4.2.3 Conclusie

Toets het plan aan voorgaand beleid en licht toe of het plan wel/niet hierbinnen past. Plan specifiek

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' (2021)

Inleiding

De omgevingsvisie, die op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

Aan de hand van de *Zwolse Kernopgaven* wordt de omgevingsvisie opgebouwd. 'De drager' van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van Zwolle. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk 'fundament', om op verder te bouwen. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de volgende drie leidende ambities voor de verdere ontwikkeling:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het 'Huis van Zwolle'

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie
De wereld om ons heen verandert voortdurend. Er zijn allerlei factoren die van invloed zijn hoe we de ruimte inrichten. Trends en ontwikkelingen op gebieden als leef-, klimaatbestendige-, duurzame- en werkgemeente, een gemeente waar we ons verplaatsen en Zwolle als onderdeel van Nederland en de regio geven inzicht voor de visie met een doorkijk naar de effecten ervan voor Zwolle.

Ruimtelijke koers

Basis
De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart.

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling
Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad.
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

Randvoorwaarden
Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:
- Ruimte voor een leefbare stad
- Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.
- 1.000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen
- Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad.
- Met 1.000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.
- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid
- Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist.
- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

- De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

Relatie met initiatief
Met voorliggend plan wordt bijgedragen aan de opgave om jaarlijks 1.000 woningen te bouwen. Dat gebeurt op basis van inbreiding, waarbij bovenop bestaande bebouwing een gevarieerd aanbod van koopwoningen wordt gerealiseerd. Daarnaast ontstaat door het toevoegen van de woningen een mix van wonen en werken in het Broerenkwartier. Het vergroot de leefbaarheid van het gebied.

De Zwolse strategische ontwikkelzones
Er is een drietal strategische ontwikkelzones met daarbinnen diverse gebieden die (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad: de StadsKrans.
2. De zone verbonden aan de stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen: de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee.
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad: de StadsRand.

Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de historische binnenstad en ligt daardoor in de stadskrans.

De bijzondere kwaliteiten van de prachtige maar kleine historische kern wil de gemeente behouden. Bij het ontwerpen van de buitenruimte is en wordt de standaard van de binnenstad aangehouden. De kwaliteit laten we ook terugkomen in de opzet van de nieuwe gebieden en de gebouwen die worden gemaakt. In de gebiedsgerichte benadering vanuit de Stadskrans stuurt de gemeente op een innige relatie met de historie. Zo worden oude en nieuwe kwaliteiten via de openbare ruimte en via gebouwen aan elkaar gesmeed. De aandacht voor samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de Stadskrans leidt tot een rijker aanzien. Dat is de gemeentelijke ambitie. De Stadskrans is belangrijk voor nieuwe woningen, vooral in een stedelijke setting. Plannen zijn in voorbereiding aan de Schuttevaerkade, Weezenlanden noord, aan de Burgemeester Drijbersingel (locatie vastgoed Rijksvastgoedbedrijf), het Broerenkwartier, de Veemarkt en de Bagijneweide. Voorliggend plan is hier onderdeel van en draagt bij aan de gemeentelijke ambities.

Visie op hoogbouw
Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. In de omgevingsvisie is specifiek aandacht besteed aan hoogbouw. Doordat de gemeente 6.000 nieuwe woningen wil bouwen voor 2030 in de bestaande stad spreken we van verdichting: op hetzelfde totale oppervlak komen meer woningen. En dus ook meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte. Meer woningen betekent dat er ook meer hogere gebouwen bij komen. Zo gaan gaat de gemeente ook slim om met de ruimte die we hebben. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Dat is de basis voor de visie op hoogbouw in de gemeente.

Onder hoogbouw verstaat de gemeente gebouwen hoger dan de gemiddelde kroonhoogte van de bomen. Ongeveer 25 meter of te wel ongeveer 8 bouwlagen. Vanaf deze hoogte is het belangrijk om effecten op de omgeving in beeld te brengen. Bij gebouwen tussen 45 en 70 meter spreek je echt van hoogbouw. Deze bepalen mede het aanzicht van de stad en geven een beeld van de stedelijkheid en de allure van een specifiek gebied.

In de ruimtelijke visie is een aantal ontwikkelzones in de stad aangegeven. De visie op hoogbouw haakt aan op deze zones. Zoals hiervoor aangegeven ligt het plangebied binnen de historische binnenstad.

Nieuwe gebouwen mogen in deze zone niet hoger worden dan deze hoogte van 35-45 meter. Voorliggend plan is minder dan 35 meter. Hoogte is niet de enige eis. Zichtlijnen op Peperbus moeten behouden blijven en dus vrij van hogere gebouwen. Omdat hoogbouw hier het beschermde stadsgezicht aanraakt, gelden hier specifieke architectonische uitgangspunten:

- verticaliteit in de gevelopbouw
- ambachtelijke materialen
- menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw
- onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval (hoogbouw effectrapportage >25 meter)
- uitnodigend om aan te raken door gebruik van bepaalde materialen, zoals hout en baksteen.
- een kenmerkende dak beëindiging, variatie op kappen
- balkons hangend aan de gevel, loggia's vermijden
- levendige begane grond of plint
- mix aan functies

Relatie met initiatief
Voorliggend plan voorziet in bebouwing tot minder dan 16 meter hoog. Het plan voldoet hierdoor aan de hiervoor gestelde gemeentelijke Visie op hoogbouw. Maar ook aan de overige criteria voldoet het plan:

- de gevelopbouw van de gebouwen is verticaal
- er wordt gebruik gemaakt van ambachtelijke materialen
- het plan voorziet in variatie in kappen, mede in relatie tot de omgeving
- er is sprake van een levendige begane grond door de aanwezigheid van een commerciële plint, waardoor sprake is van een mix van functies in het pand

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan aansluit op de Omgevingsvisie en als onderdeel daarvan op de Visie op hoogbouw.

Raamwerken
Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle.

Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende

raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Er is inzichtelijk gemaakt waar die waarden aanwezig zijn.

Gebiedsprofielen

In de omgevingsvisie zijn gebiedsprofielen opgenomen. De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de betreffende gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

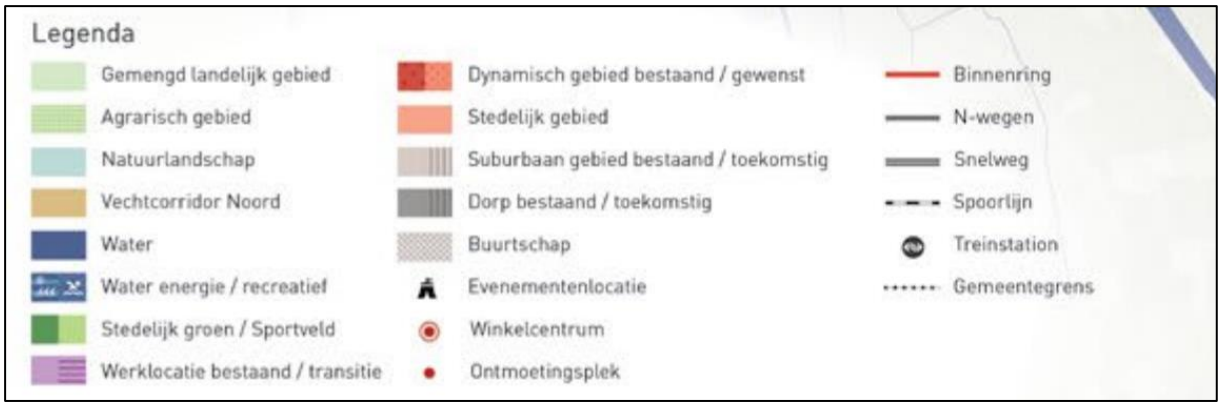
- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Vertaling naar plangebied

In de Omgevingsvisie ligt het plangebied in het gebiedsprofiel ‘Dynamisch centrum’. Dit is het centrumgebied van de stad Zwolle (binnenstad, schil om de binnenstad, Zwartewaterkwartier, onderwijscampus Windesheim, Spoorzone en Hanzeland) met een stedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en regio. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.





Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is dit gebied van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek.

Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen, het Zwartewaterkwartier, delen van Voorsterpoort, de Spoorzone, Hanzeland en de campus Windesheim. Dit door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen. Het gebied kent een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op langzaam verkeer.

In de omgevingsvisie is voor het dynamisch centrum het volgende streven geformuleerd:

- Garanderen van optimale bereikbaarheid voor alle vervoersmiddelen (auto, openbaarvervoer, fiets en lopend).
- Aantrekkelijke buitenruimte en hoge ruimtelijke kwaliteit, waardoor beleving en ontmoeting in gebouwen en buitenruimte gestimuleerd worden;
- Zorgvuldig gebruik en hergebruik van cultureel erfgoed. Cultuurhistorie (ook archeologie) koesteren we en vormt een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.
- Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen (micro en macro niveau) zijn leidend in dit gebied. Transformatie en vernieuwing van het centrumgebied kan een impuls geven aan aangrenzende bestaande wijken zoals Kamperpoort, Assendorp en Diezerpoort.
- Slimme vormen van vergroenen (behoud en uit breiding) zowel in openbare als private ruimte zijn nodig om water op een goede wijze op te vangen en af te voeren, de biodiversiteit te vergroten en om hittestress tegen te gaan.

Voorliggend plan ligt in de binnenstad. Het gebied is op basis van verschillende vervoersmiddelen goed bereikbaar. Binnen het plangebied is sprake van voldoende fietsenbergingen en ook bevinden zich in de binnenstad voldoende parkeermogelijkheden voor auto’s. Het plan voorziet in het toevoegen van groen in het aangrenzende openbaar gebied waardoor de (be)leefbaarheid van het gebied wordt vergroot. Bij de planbeschrijving is dit nader toegelicht. Het toevoegen van woningen draagt daar eveneens aan bij. De ruimtelijke en functionele opwaardering van het pand draagt, zoals eerder beschreven en ook expliciet benoemd in de Omgevingsvisie, bij aan de verbetering van de verbinding tussen het Broerenplein en de Nieuwstraat, maar ook met overige delen van de stad buiten de gracht.

Door een verruiming van het woningaanbod wordt Zwolle aantrekkelijker als woonstad. Dat straalt de stad nationaal reeds uit. Daarnaast worden op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt waar

onderliggend plan invulling aan geeft. Het gegeven dat het plan duurzaam wordt gerealiseerd (benutten van een bestaand pand, technische toepassingen en gasloos) draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Verder is er landelijk sprake is van een nieuwe trend dat mensen in of nabij de binnenstad. Hier geeft voorliggende ontwikkeling invulling aan. De gemeente Zwolle richt zich op het grootstedelijk ontwikkelen (waaronder in de vorm van woningen) van het centrumgebied.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan past binnen de ambities uit de omgevingsvisie.

4.4.2 Ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’

Het ontwikkelingsprogramma ‘Ons stadshart van Morgen' richt zich daarom op het verder versterken van de economische en culturele positie van Zwolle en het creëren van een meer groene, aantrekkelijke en toekomstbestendige centrum-binnenstad voor zowel haar inwoners als (internationale) bezoekers. Het stadshart krijgt een forse impuls; meer ruimte voor voetgangers en fietsers, bereikbaar, compact, veilig, gastvrij, groen én toegankelijk voor iedereen. En blijven vasthouden aan onze kenmerkende identiteit en eigenheid.

Aan het Ontwikkelprogramma is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. Hierin staat concrete projecten benoemd die invulling geven aan de ambities zoals opgenomen in het ontwikkelingsprogramma ‘Ons stadshart van Morgen'.

In het uitvoeringsprogramma is aandacht voor woningbouw, waarbij de volgende ambitie is geformuleerd:

Wonen in het Stadshart wordt steeds aantrekkelijker. Daarbij zetten we in op lage parkeernormen en zoeken we de samenhang met de geplande en bestaande mobiliteitshubs. Voormalige fabrieksterreinen, een ziekenhuisterrein, lege parkeerterreinen en gebouwen die hun functie hebben verloren, zijn getransformeerd naar woonlocaties voor Zwollenaren en nieuwe bewoners van onze stad. Diverse grote bouwprojecten zijn opgestart. Zo wordt er op dit moment gebouwd in het Broerenkwartier. Circa 300 woningen en andere functies zoals horeca, retail, hotel en cultuur worden hier gerealiseerd. Andere voorbeelden van grootschalige woningbouwprojecten in het Stadshart zijn Weezenlanden Noord, de Schuttevaerkade en de transformatie van het oude KPNgebouw nabij de Westerlaan. In het Noorderkwartier is het doel om een gemengd gebied te ontwikkelen, met een groot aantal voorzieningen en ruim 500 woningen.

Daarnaast wordt aangegeven dat het Broerenkwartier prioriteit heeft, onder andere in aansluiting op omliggende delen van de binnenstad. Voorliggend plan draagt bij aan de ambitie door in de vorm van woningbouw een impuls te geven aan het Broerenkwartier.

4.4.3 Gemeentelijke Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’ 2017-2027

Met de Woonvisie Zwolle ‘Ruimte voor Wonen 2017 – 2027 ’ wil de gemeente onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Als gevolg van landelijke trends en veranderingen in de samenleving en in (woning)wetgeving zal anders naar de nieuwe woonopgaven moeten worden gekeken. De transitie van de zorg, het langer zelfstandig wonen, de duurzaamheidsagenda en de sterke huishoudensgroei vergroten de druk op de

woningvoorraad. In de Woonvisie zijn de ambities en opgaven beschreven waar Zwolle de komende jaren aan zal werken.

Ambities
In de Woonvisie zijn de volgende ambities beschreven:

1. Sterke groeistad

Om Zwolle als vitale en aantrekkelijke groeistad in de regio verder te ontwikkelen is een nieuwe stap naar verstedelijking nodig. Om duurzaam te kunnen groeien, moet de gemeente keuzes maken voor inbreiding, (hoog)stedelijkheid en functiemenging op daarvoor geschikte (centrum)locaties.

2. Vernieuwende woonstad

Zwolle wil ruimte bieden voor vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. Een veranderende huishoudsamenstelling (kleiner) en vergrijzing vragen ook om vernieuwing.

3. Solidaire leefstad

Zwolle is een stad van verbinders. De stad biedt ruimte om elkaar op te zoeken, samen te leven en te zorgen. Zwolle wil werken aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

4. Duurzame Deltastad

Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraaal en klimaatadaptief ontwikkeld. Het maakt de stad op langere termijn beter bestand tegen hitte, droogte en regen en leidt tot een duurzamer en efficiënter gebruik van water.

Relatie met initiatief
Voorliggend initiatief geeft invulling aan voorgaande ambities. Het initiatief draagt zowel kwalitatief als kwantitatief bij aan de groei van de stad. Kwantitatief door het aantal woningen (19), kwalitatief door de verscheidenheid aan omvang van appartementen en de duurzame wijze waarop het plan onder architectuur wordt ontwikkeld.

4.4.4 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’ (2017-2027), is de groei van Zwolle tot 2040 geraamd op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar de gemeente constateert ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie. In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen. De niet goed functionerende markt vertaalt zich vooral in een veel grotere vraag naar (stedelijke)woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van nieuw aanbod. In de

Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 en in de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030 is daarom rekening gehouden met een groei van 1.000 woningen per jaar.

Een uitdaging voor Zwolle is dat de huidige woningvraag grotendeels binnenstedelijk moet worden opgelost, maar het huidige aanbod aan centrumstedelijke woonmilieus beperkt is. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en centrumstedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. In de binnenstad van Zwolle wordt sterk ingezet op de woonfunctie om de stad en de schil levendig te houden. Een centrumstedelijk woonmilieu sluit aan bij de behoefte van jongeren en alleenstaanden, maar ook van ouderen.

De totale stedelijke woon-mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. In de Betaalbaarheidsagenda 2022 is deze 30-40-30-verdeling nader gespecificeerd. De gemeente wil strategisch programmeren en voorzien in een evenwichtig programma in de stad en de wijken. Tegelijkertijd wil de gemeente ook rekening houden met de marktvraag en ook wat het gebied nodig heeft om toekomstbestendig en vitaal te blijven. Tot slot heeft de gemeente als doel dat gebieden complementair aan elkaar kunnen zijn in kwaliteit en diversiteit.

Daarom verwacht de gemeente dat de verdeling 30-40-30 als (gemiddeld) streven bij nieuwbouw realistisch is, maar ook afhankelijk van het aantal, de ligging van de ontwikkellocatie en het woningaanbod in de omgeving.

In de ‘Woningmarktanalyse 2017 - 2032 Uitkomsten op wijkniveau’ is voor de binnenstad aangegeven dat de samenstelling van de huishoudens verandert, de bevolking van de Binnenstad veroudert wat. Het aantal jonge huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar neemt af, terwijl het aantal huishoudens in de leeftijd van 30 tot 65 jaar juist toeneemt, met name het aantal alleenstaande huishoudens in deze leeftijdscategorie. Ook het aantal ouderen in de Binnenstad neemt de komende jaren toe. Gezien deze ontwikkelingen moet het accent voor de komende jaren liggen op het in beperkte mate toevoegen van kleinere appartementen.

Relatie met initiatief
Voorliggend plan in de vorm van 19 appartementen in de Zwolse binnenstad, voorziet in de groeiende vraag naar stedelijk wonen. Door de binnenstedelijke ligging geeft het plan invulling aan het vergroten van de dichtheid, waarbij de combinatie met andere stedelijke functies bijdraagt aan de levendigheid van de binnenstad. Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied en de omvang van de appartementen, bestaat de doelgroep voornamelijk uit één- en tweepersoons huishoudens.

Het programma van de 19 appartementen bevindt zich in de koopsector. Gezien de grote hoeveelheid goedkope (sociale) huur in de binnenstad zijn koopwoningen gewenst om een goed evenwichtig en gevarieerd woningaanbod te hebben op gebiedsniveau. Afstemming met Zwolse corporaties en de gemeente hebben er toe geleid dat in voorliggend plan geen sprake hoeft te zijn van sociale huurwoningen.

4.4.5 Verstedelijkingsstrategie Zwolle
In de periode tot 2040 zullen er in de regio Zwolle minimaal 50.000 woningen worden gerealiseerd. Het klimaatadaptief accommoderen van deze groei, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van

de leefomgeving, de bereikbaarheid en haar economie, is een integrale opgave die vraagt om keuzes in een langetermijnstrategie.

De verstedelijkingsstrategie adresseert 7 ontwikkelprincipes voor de verstedelijkingskoers van de regio. In deze koers staan 'Warme harten' centraal. Zwolle is daarbij het stedelijke Warme Hart van de regio. De strategie van 'Warme Harten' bouwt voort op het uitgangspunt dat als je bouwt waar de mensen al zijn, dit als hefboom kan werken voor de grote opgaven in die bestaande gebouwde omgeving. Nieuwbouw zal zo bij moeten dragen aan de sociale samenhang, economisch draagvlak, de mobiliteitstransitie en de opgaven van klimaatadaptatie en energietransitie. Deze strategie maakt lokaal maatwerk mogelijk zodat zowel nieuwe als bestaande inwoners van de investeringen profiteren.

Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven. Er wordt gebouwd op een plek waar mensen al zijn (het centrum) en zorgt binnen het Broerenkwartier voor sociaal en economisch draagvlak.

4.4.6 Welstandsnota

Het doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Binnen de welstandsnota ligt het plangebied binnen het toetsingskader van de het gebied 'Binnenstad, binnen de stadsgracht'.

Voor dit gebied geldt het volgende beleid:

- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.
- De specifieke historische kenmerken van de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel en nieuwbouw.
- Voor de gebieden die zijn aangetast door grootschalige ingrepen wordt gekozen voor kwalitatief herstel.
- Bij herstel en nieuwbouw behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij de historische stijlkenmerken van de binnenstad de inspiratiebron vormen. Een eigentijdse vormgeving is hierbij zeker niet uitgesloten.

Relatie met het plan

Bij het tot stand komen van de plannen is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het Broerenkwartier. De ligging in relatie tot de Thorbeckegracht en het kernwinkelgebied zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Voor een nadere toelichting op het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Daarbij is beschreven en gevisualiseerd dat het plan architectonisch aansluit op de omgeving.

Het plan speelt op eigentijdse wijze in op de schaal en maat van de (historische) binnenstad, onder meer door een variatie in volumes (qua breedte en hoogte) en door de voorgestelde architectuur, materialen en kleuren. Het plan zorgt voor een gewenste positieve impuls en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het plan is hiermee in lijn met de gemeentelijke welstandsnota. Welstandscommissie van het Oversticht heeft aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie
Het voorziene bouwplan is in lijn met het geldende welstandsbeleid. Het plan voorziet in een eigentijdse architectuur met behoud van cultuurhistorische waarden en kenmerken van het Broerenkwartier.

4.4.7 Visie Broerenkwartier (2017)
Zwolle heeft de ambitie om de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost Nederland te worden en te blijven. Daarvoor moeten de komende jaren keuzes worden gemaakt, onder andere ten aanzien van de ontwikkeling van het Broerenkwartier. De door de gemeenteraad op 12 juni 2017 vastgestelde visie op het Broerenkwartier geeft richting aan hoe de gemeente de ambitie hier kan waarmaken.

In de voorgaande hoofdstukken is al een aantal keer geput uit het visiedocument. Daaruit komt naar voren dat onderliggend plan invulling geeft aan de algemene doelstelling om het Broerenkwartier te transformeren om ook op langere termijn voldoende flexibel en daarmee toekomstbestendig te kunnen zijn. Met als doel om een volwaardig onderdeel van de binnenstad te gaan vormen waar wordt gewerkt, gewoond en dat een aanvulling vormt op het terrassen en winkelaanbod van de rest van de historische binnenstad.

Met het realiseren van woningen, een inpandige fietsenstalling en het toevoegen van groen in het aangrenzende openbaar gebied, in combinatie met detailhandel, wordt bijgedragen aan de ruimtelijke en functionele verbinding van dit deel van het Broerenkwartier met de rest van de binnenstad.

4.4.8 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid
Archeologisch beleid
Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzag in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid
In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke

ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Op grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Bij de architectonische vormgeving van het plan is aansluiting gezocht met de bestaande stedenbouwkundige opzet van de binnenstad. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten van de binnenstad worden op een eigentijdse manier versterkt.

4.4.9 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019.

In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat ervoor wordt gezorgd dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende weg worden genomen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

4.4.10 Groenbeleid

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2021 vastgestelde Bomenverordening. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan

aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben.

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom.

In het kader van de inrichting van het plangebied en omgeving wordt rekening gehouden met de bomenverordening. Enkele bestaande bomen tegen de gevel van het pand aan de Nieuwstraat zullen verdwijnen. Daarvoor in de plaats worden nieuwe bomen geplant.

4.4.11 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Waterkwaliteit

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn heel in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21e eeuw (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op de bescherming van water en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Deze termijn kon worden verlengd met maximaal twee periodes van zes jaar, tot 2027. Worden de normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat een goede ecologische toestand’. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

- vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er toch een wateroverschot ontstaat wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Zwolle ligt in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD). Het algemene beleid van WDOD is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota 'Water raakt!' door het Algemeen Bestuur vastgesteld en in 2021 geactualiseerd. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen.

Het waterschap heeft een beleid voor het bergen van water. Uitgangspunt van beleid is een berging vaneen T=100+10% bui (111 mm/48uur). In het kader van voorliggend plan is tussen initiatiefnemer en gemeente afgesproken infiltratie af te kopen.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de Hemelwaterverordening van 2022. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026 (GRP) ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden. Er is vanaf 5 oktober 2022 een hemelwaterverordening van kracht voor dit gebied. Vanuit de verordening is er een opgave voor de berging van 60 mm.

De ontwikkellocatie ligt in een aandachtsgebied wat betekent dat in overleg met de gemeente kan worden gekeken naar de mogelijkheden en eventuele aanvullende voorwaarden. Het is een verplichting vanuit bouwbesluit om schoon en vuilwater gescheiden aan te bieden in de openbare ruimte op een door de gemeente te bepalen locatie. Hierover wordt in het kader van het plan met de gemeente gesproken.

Ook heeft Zwolle een raamwerk klimaat- en watersysteem vastgesteld als onderdeel van de Omgevingsvisie van 2021. Bij de uitwerking van het plan wordt hier rekening mee gehouden.

4.4.12 Milieubeleid

Algemeen
Zwolle beschouwt milieu in de omgevingsvisie als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones: geluid, trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, ondergrond en tenslotte geur. Op diverse thema's is separaat beleid geformuleerd in Zwolle. Het beleid voor de aspecten die relevant zijn voor het plangebied worden hierna beschreven.

Bedrijvigheid
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen.

Geluid

In de omgevingsvisie wordt beschreven dat rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle geluidzones zijn vastgelegd. Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden. Het plangebied valt niet binnen geluidzones die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. De zones zoals opgenomen in de Omgevingsvisie hebben betrekking op gezoneerde industrieterreinen. Daar is in voorliggend plan geen sprake van.

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken. Zwolle wil binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- anticiperen op de toekomst;
- knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid.

De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Stikstof

De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die per 1 juli 2021 inwerking is getreden, voorziet in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om stikstofreductie te bereiken en de natuur te herstellen. In het kader van het plan is door middel van een AERIUS-berekening de stikstofemissie en -depositie van de aanlegfase en gebruiksfase bepaald. Hierover meer in hoofdstuk 5.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent dat:

- Overal voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
- Een gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader externe veiligheid;

- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld;
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico. Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen.

Bodem

Het bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Bovengrond

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijks gebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het plangebied valt in de huidige situatie binnen het functieklassengebied wonen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Volgens de meest recente Bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Zwolle (2021) valt het plangebied binnen de kwaliteitsklasse wonen en industrie.

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is.

Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, is een bodemonderzoek (vooronderzoek NEN5725) nodig om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. In principe worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd.

Ondergrond

In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:

- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer

- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte.

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de basisprincipes door:

- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koude-warmte opslag, peilbeheer en/of grondwaterwinning.

Duurzaamheids- en Energietransitie
De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven: voor Zwolle betekent duurzaamheid een langdurige balans tussen people, planet en profit. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor beleids- en gebiedsontwikkelingen. Duurzaamheid als leidend principe; beslissingen worden genomen op basis van duurzaamheid.

Duurzaamheid is van en voor de stad; niet opgelegd maar gedragen door de stad, omdat het de stad dient. Benutting van lokale bronnen. Transitie en innovatie: deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes. De gemeenteraad heeft op 17 juli 2017 haar ambities ten aanzien van de energietransitie vastgelegd. Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn en heeft tussendoelstellingen geformuleerd. Dat betekent voor de tussenliggende periode dat de hoeveelheid CO2-uitstoot in 2025 ten opzichte van 1990 gereduceerd wordt met 25 % en wordt 25 % van de totale energievraag op duurzame wijze opgewekt. Tevens is Zwolle voornemens deze energietransitie in te zetten als katalysator voor economische en sociale meerwaarde.

Om deze doelstelling te bereiken zal gestreefd moeten worden naar energie neutrale nieuwbouw, waarbij geen gebruik meer wordt gemaakt van fossiele brandstoffen, zoals aardgas voor ruimteverwarming.

Conclusie algemeen milieubeleid
Het plan is in de basis in overeenstemming met het milieubeleid, de nadere toetsing vindt plaats in hoofdstuk 5.

4.4.13 Duurzaam bouwen

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

goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). Voorliggend plan wordt uitgevoerd overeenkomstig dit gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Het bouwplan voorziet in voorzieningen die bijdragen aan het onderwerp 'Duurzaamheid en energie(transitie)/CO2 reductie'. Het installatieconcept zal voorzien in een warmtepomp, wtw en een boiler. Daarnaast is er de mogelijkheid tot het realiseren van zonnepanelen op het dak.

4.4.14 KEC

KEC staat voor Klimaat adaptief, Energieneutraal en Circulair. De gemeente Zwolle heeft beleid geformuleerd om bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk aan te sluiten bij deze aspecten. Bij onderliggend plan wordt invulling gegeven aan dit beleid.

Klimaatadaptief

De deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 water-robuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil kloploper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel. De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren.

Een klimaatadaptieve omgeving is een leefomgeving die toekomstbestendig is. Dat wil zeggen voorbereid op hoogwater, bestand tegen langdurige droge periodes, om kunnen gaan met hevige regenval en voldoende resistent tegen hittestress.

Het plangebied wordt vergroend middels het realiseren van groen in het aangrenzende openbaar gebied. Deels op het Weversgildeplein, deels als onderdeel van de totale herinrichting van de Nieuwstraat. Dit groen maakt het plangebied minder gevoelig voor hittestress én draagt bij aan de opvang van hemelwater.

Energieneutraal

Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaattop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uitgevoerd kan worden. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam worden opgewekt. Dit kan door:

- Zonnepanelen op daken leggen (afgestemd op de uitgangspunten van de welstandsnota);
- Warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- Te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).

De Agenda Duurzaamheid is niet meer van kracht, maar het gemeentelijk beleid is hier nog wel op geënt. Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op een deel van de daken van de gebouwen zonnepanelen.

Daarnaast kan vermeld worden dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden volgens hedendaagse standaard geïsoleerd.

Circulair
In de voorgenomen ontwikkeling worden de levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage waar mogelijk meegenomen in het ontwerp en de uitvoering. Het gebruik van primaire grondstoffen wordt verminderd. De te gebruiken materialen zijn zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen afkomstig.

Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen
Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur. Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie wat op zichzelf duurzaam is. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de locatie.

Wateropgaaf
In de bestaande situatie is het gehele gebied verhard. Met voorliggend plan wordt een aantal bouwlagen toegevoegd, maar neemt het verhard oppervlak niet toe. Er wordt aangesloten op het bestaande infiltratiesysteem. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente. Het gemeentelijk uitgangspunt is om bij nieuwbouw of transformatie een bijdrage te leveren aan het opvangen van hemelwater op eigen terrein. In voorliggend plan is dat niet mogelijk, maar door extra groen toe te voegen in openbaar gebied grenzend aan het plangebied wordt de opvang van hemelwater vergroot.

Natuur inclusief bouwen
In voorliggend plan is sprake van natuur inclusief bouwen. Natuur inclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dat uit zich in voorliggend plan in groen, maar ook wordt onderzocht of in de bebouwing nestplaatsen gerealiseerd kunnen worden, water op het dak wordt benut en hotels en stenen voor insecten worden gebruikt.

Conclusie
Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat onderliggend bouwplanplan voorziet in maatregelen die in lijn zijn met het KEC-beleid én met natuur inclusief bouwen.

4.4.15 Conclusie
Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend plan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

5. Fysieke leefomgeving

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4). De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief - de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Daarom wordt het project in dit hoofdstuk getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten (aspecten van de fysieke leefomgeving).

5.1 Beschermen van de gezondheid

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet moet dit aspect breed worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

5.2 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

Kader

Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen is regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;

- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels:
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds
Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het gaat om gebouwen met een:

- woonfunctie;
- onderwijsfunctie;
- gezondheidszorgfunctie met een bedgebied of;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Analyse

5.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

Overeenkomstig het gestelde in de Omgevingswet, dient bij de uitwerking van te projecteren plannen te worden getoetst of er al dan niet rekening dient te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving [Bkl] in artikel 5.78s een systematiek met waarden en eisen waarbinnen de aanvaardbaarheid van geluid dient te worden beoordeeld.

In het kader van voorliggend plan heeft onderzoek naar weg- en railverkeerlawaai plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Alvorens de geprojecteerde plannen kunnen worden getoetst aan de gestelde omgevingswaarden en instructieregels overeenkomstig het Bkl, dient er inzicht te bestaan in de optredende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai vanuit de directe omgeving op het geprojecteerde plangebied. Een dergelijk onderzoek is enkel noodzakelijk wanneer woningen c.q. geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd binnen een geluidaandachtsgebied van een activiteit (bedrijf), een weg, een spoorweg of een industrieterrein.

Resultaten onderzoek

In de onderhavige situatie ligt het geprojecteerde plangebied binnen het aandachtsgebied van meerdere gemeentelijke wegen. De van de gezamenlijke gemeentelijke wegen afkomstige

geluidsbelasting, bedraagt maximaal 53 L_{den}. Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze maximale geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de gemeentelijke wegen in de directe omgeving van het plangebied, de toelaatbare grenswaarde op de gevels van 53 dB L_{den} op geen enkel beoordelingspunt zal overschrijden.

Vastleggen gezamenlijk geluid

Bij het toelaten van een geluidgevoelige bestemming legt het bevoegd gezag, overeenkomstig het gestelde in artikel 5.78ad Bkl, de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit vast. Het gezamenlijke geluid op de gevel is nodig om de benodigde geluidwering hiervan te kunnen bepalen. Dat is noodzakelijk om de binnenwaarde van een geluidgevoelige bestemming te kunnen borgen. Dit alleen als het te beoordelen geluid van een van de geluidbronsoorten op een gevel hoger is dan de standaardwaarde. De geluidbelasting van de industriële activiteiten ter plaatse van het plangebied, zijn eveneens berekend. De resultaten zijn in de volgende paragraaf opgenomen. Hierin wordt ook geconcludeerd of er aan de gestelde eisen kan worden voldaan voor het gezamenlijke geluid.

5.2.2 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt in de binnenstad van Zwolle. Gezien de ligging van het plangebied is sprake van mogelijke akoestische effecten van de omgeving op het plan. Om die reden heeft akoestisch onderzoek naar industrielawaai (ruimtelijke inpassing) plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 3 opgenomen.

Resultaten

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van een aantal horecabedrijven welke een terras voeren aan de voorzijde van hun pand in de directe omgeving van het geprojecteerde plangebied. Hierbij dient te worden nagegaan in hoeverre het mogelijk is om de geprojecteerde woonbestemming ruimtelijk in te passen in haar directe omgeving.

Bij het ruimtelijk inpassen van te projecteren nieuwe woonfunctie, moet sprake zijn van een zorgvuldige belangenafweging. Naast aspecten als stedenbouwkundige opzet, verkeer, bodem, luchtkwaliteit, archeologie, water, bebouwingshoogte, bouwvlakken et cetera, dient hierbij ook te worden nagegaan of het geprojecteerde plangebied niet binnen een geluidzone van een al aanwezig of eveneens te projecteren bedrijfsbestemming is gelegen en voor zover hiervan wel sprake zou zijn, welke voorzieningen kunnen worden getroffen om ervoor te zorgen dat erover en weer geen belemmeringen dan wel overlast wordt ervaren.

In het Omgevingsplan is het vigerende bestemmingsplan vooralsnog ongewijzigd overgenomen. Dit houdt in dat de hierin opgenomen bedrijfsmatige bestemmingen nog niet zijn omgezet naar een op de betreffende activiteiten afgestemde gebruiksruimte overeenkomstig het gestelde in de Omgevingswet. Tot dat deze omzettingen zijn doorgevoerd, blijft voor de ruimtelijke inpassing van geprojecteerde nieuwe ontwikkelingen, de vigerende bedrijvenlijst en de hieraan gekoppelde categorie-indeling, gebaseerd op de inmiddels verouderde VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’, nog van kracht. Voor het overige dient de nieuw VNG-publicatie ‘Milieuzonering Nieuwe Stijl’ te worden aangehouden als leidraad voor de nadere uitwerking van dit onderzoek.

Bij functiemenging kan overeenkomstig de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden gedacht aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (Delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De geprojecteerde woningen zijn gelegen in het stadscentrum van Zwolle. Deze omgeving kan daarom op grond van het gestelde in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden aangemerkt als 'Gemengd gebied'.
Omdat er een vergunningsprocedure wordt doorlopen overeenkomstig het gestelde in de Omgevingswet, is bij de nadere uitwerking gekozen voor de systematiek overeenkomstig de nieuwe publicatie opgenomen uitgangspunten.
Categorie 1 en 2 bedrijven overeenkomstig de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn onder de Omgevingswet aan te merken als *Geluidruimte zone 1* bedrijf.

Tabel 8-1 Geluidruimte zone indeling en minimaal in acht te nemen afstanden.

Geluidruimte bedrijven	Afstand van grens	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Geluidruimte zone 1	10 meter t.p.v. gemengd gebied	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Hiervoor geldt gelegen in het gebiedstype 'Gemengd gebied' en gemeten vanaf de planologische begrenzing van het bestemmingsvlak, een toegestane geluidbelasting van 50 dB(A) op een afstand van 10 meter.
Voor de uitwerking van de ruimtelijke inpassing van de geprojecteerde woningen in haar directe omgeving, is de geluidruimte zone c.q. het planologische aandachtsgebied rondom bedrijfsbestemmingen voor een Geluidruimte zone 1 bedrijven, overeenkomstig de nieuwe systematiek binnen de 50 dB(A)-zonegrens van belang. Dit als gevolg van de aanwezigheid van verschillende terrassen en de laad- en loslocatie van de C&A. De minimale afstand tussen de geprojecteerde woonbestemmingen en de begrenzing van de direct hier tegen geprojecteerde terrasbestemming bedraagt slechts enkele meters (terras van het Pestengasthuys).

Dit houdt in dat de meest oostelijk gelegen woonbestemmingen binnen het geluid aandachtgebied c.q. Geluidruimte zone van een horecabedrijf zijn gelegen. Dit zou zonder het treffen van voorzieningen, een belemmering op kunnen leveren met betrekking tot de ruimtelijke inpassing. Ter aanvulling op het onderzoek Ruimtelijke inpassing (bijlage 3) dient nog een akoestisch onderzoek 'Geluidwering gevels' te worden uitgewerkt. Hierbij dient te worden aangetoond dat de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen het gezamenlijke geluid en 33 dB [of 35 dB(A) bij activiteiten].

Warmtepompen
In het kader van voorliggend plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar de optredende geluidbelasting op de in de directe omgeving van het plan aanwezige geluidgevoelige bestemmingen of aangrenzende percelen van andere woonbestemmingen, na het in gebruik nemen van een warmte-

en koude opwekkinginstallatie. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er een beperkte overschrijding van de gestemde standaarden wordt voldaan. Om het plan mogelijk te maken moet een afschermende maatregel worden genomen. Die afscherming zal, in navolging van hetgeen in de rapportage is opgenomen, worden uitgevoerd.

Conclusie
Vanuit het aspect 'Akoestiek' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie indien invulling wordt gegeven aan maatregelen zoals benoemd in de akoestische rapportages. Dat betekent dat er een nader onderzoek geluidwering gevels moet worden uitgevoerd en dat aangetoond moet worden welke bouwkundige maatregelen genomen moeten worden om tot een aanvaardbaar akoestisch niveau te komen.

5.3 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

Kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, worden volgens artikel 5.54 Bkl de volgende activiteiten bedoeld:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruik functies: ten hoogste 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of ten hoogste 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
- Gebouwen met een kantoorfunctie: ten hoogste 100.000 m2 bruto-vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, ten hoogste 200.000 m2 bruto-vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen.
- Zowel gebouwen voor een kantoorfunctie als een woonfunctie:
    - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 die samen opgeteld kleiner of gelijk zijn aan 1,2; of
    - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;
- Het telen van gewassen in open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt.
- Het telen van gewassen in niet-verwarmde kassen of verwarmde kassen niet groter dan 2ha.
- Het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, voor zover het gaat om witlofrek of teelt van eetbare paddenstoelen.

Analyse
Het plan betreft de realisatie van 19 appartementen en 155 m^2 commerciële ruimte. Dit project blijft binnen de getalsmatige grenzen van de aangewezen categorieën in artikel 5.54 Bkl.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in deze bopa mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet ‘in betekenende mate’ zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

5.4 Geur

Kader
Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties heeft de gemeente zelf de mate van geurbescherming bepaald in het omgevingsplan.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Analyse
Voorliggend plan is op basis van het aspect geur milieugevoelig vanwege de woningen die worden gerealiseerd. In de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich een restaurant. Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering hebben restaurants vanuit het aspect ‘geur’ een

richtafstand van 10 meter. In gemengd gebied kan een trede terug worden gedaan wat betekent dat geen invloed bestaat vanuit het restaurant en het plangebied. Daarnaast is sprake van een afstand van meer dan tien meter tussen de plek waar de geur het restaurant verlaat en de woningen.

Conclusie
Vanuit het aspect 'geur' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.5 Trillingshinder

Kader
Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 bruidsschat van de bruidsschat. De Omgevingswet beschermd trilling gevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Analyse
Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van functies die trillingen veroorzaken. Om die reden bestaat geen noodzaak onderzoek uit te voeren naar het effect van trillingen.

Conclusie
Vanuit het aspect 'trilling' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.6 Bodemkwaliteit

Kader
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Analyse
Voorliggend plan betreft de transformatie van bestaande bebouwing, de optopping van deze bebouwing met enkele bouwlagen. Een klein deel van de bebouwing wordt buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Gezien de beperkte omvang van dit deel (1,5 m^2) en het gegeven dat dit deel

van het plangebied bebouwd wordt (geen fysiek contact met de bodem mogelijk na realisatie van het bouwplan) is onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit het aspect 'bodem' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.7 Wegen, verkeer en parkeren

Kader
De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij moet in beeld worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente Zwolle beschikt binnen het omgevingsplan over een 'Parapluplan Parkeren'. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Parapluplan parkeren' voorziet in een regeling om bij (gewijzigde) plannen, te voldoen aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle. Het 'Parapluplan parkeren' vormt een toetsingskader bij ruimtelijke plannen. Onderdeel van deze toetsing is de 'Regeling parkeernormen Zwolle' die vanaf 6 augustus 2024 van kracht is.

Er moet conform de regeling, afhankelijk van de omvang, de toegekende functie en de toegelaten activiteiten ten aanzien van gebruik van het gebouw en/of het terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto´s parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.

De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de gebiedsindeling en verstedelijkingsgraad zoals die door de gemeente Zwolle is opgenomen in de regeling.

Analyse
Bereikbaarheid
Het plangebied ligt in de binnenstad van Zwolle. Te voet en per fiets is de locatie goed bereikbaar. Via de Nieuwstraat is het plangebied ook voor auto's bereikbaar. Binnen het plangebied bevinden zich geen parkeerplaatsen. Parkeren wordt in openbare parkeervoorzieningen opgelost.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het autoverkeer in de binnenstad terug te dringen. Dit beleid komt terug in de vastgestelde gemeentelijke mobiliteitsvisie 2020-2030 en het Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen. Door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. Voor dit project is relevant: stimuleren fiets en OV, gebruik STOMP-principe en ambitie van verkeerluwe binnenstad. In het Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen is de ambitie opgenomen voor een autoluwe binnenstad.

Verkeersgeneratie
In de bestaande situatie is sprake van ongeveer 350 m^2 oppervlakte detailhandel. De verkeersgeneratie in de bestaande situatie is als volgt: 3,5 * 23 = 81 verkeersbewegingen.

In de nieuwe situatie is de potentiële verkeersgeneratie van het plan is op basis van de CROW-normeringen als volgt in sterk stedelijk gebied in het centrum:

- 19 appartementen midden norm: 3,3 Totaal: 19 * 3,3 = 63
- 155 m^2 detailhandel norm: 23 Totaal: 1,55 * 23 = 36

De totale potentiële verkeersgeneratie van het plan betreft 99 verkeersbewegingen per etmaal. Het gaat om een potentiële verkeersgeneratie omdat de locatie vanwege de ligging in de binnenstad van Zwolle niet bereikbaar is met de auto. Bezoekers met de auto parkeren in openbare parkeergelegenheden, niet binnen het plangebied. Gezien de omvang van de potentiële verkeersbewegingen (en de beperkte toename) is geen sprake van een ongewenste situatie.

Parkeeropgave
Op basis van de Regeling Parkeernormen Zwolle moet er, afhankelijk van de omvang, de toegekende functie en de toegelaten activiteiten ten aanzien van gebruik van het gebouw en/of het terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto´s parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave. Er wordt een aantal stappen doorlopen om de parkeeropgave inzichtelijk te maken en de parkeeroplossing te bepalen.

Stap 1. Bepalen parkeeropgave
De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de gebiedsindeling van Zwolle. Ten aanzien van voorliggend plan geldt het volgende:

- het plangebied ligt in Binnenstad Noord, in zeer sterk stedelijk gebied
- het plangebied ligt in Parkeerzone 1, historische binnenstad
- het plan voorziet in 155 m^2 commerciële ruimte (detailhandel)
- het plan voorziet in 19 appartementen in de middeldure koopsector

De appartementen hebben een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per appartement, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. De commerciële ruimte kent een norm van 3,5 parkeerplaatsen/100 m^2. Op basis van het programma is sprake van de volgende parkeeropgave:

- 19 appartementen midden norm: 1,2 Totaal: 19 * 1,2 = 23
- 155 m^2 detailhandel norm: 3,5 Totaal: 1,55 * 3,5 = 5

De totale parkeeropgave voor het plan is 28 parkeerplaatsen.

In d bestaande situatie is sprake van een winkeloppervlakte van circa 350 m^2. Dat betekent dat in de bestaande situatie een parkeeropgave is van 3,5 * 3,5 = 12 parkeerplaatsen. Als de bestaande en de nieuwe situatie tegen elkaar worden afgezet is sprake van een toename van 28 – 12 = 16 parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie was de parkeervraag alleen ten gevolge van de detailhandelsfunctie. In de nieuwe situatie is een deel van de parkeervraag toe te rekenen aan een woonfunctie. Dat betekent dat er ten gevolge van de wijziging van de parkeervraag sprake is van andere maatgevende momenten van de parkeervraag. Met name in de avonden en in de nacht zal de parkeervraag toenemen, omdat de huidige winkel dan gesloten is, maar de nieuwe woonfunctie wel een parkeervraag met zich meebrengt in de vorm van bewoners van de appartementen. Per saldo is er daardoor met name in de avond- en nachtperiode een toename van parkeervraag die rechtstreeks te koppelen is aan de woningen die worden gerealiseerd.

Stap 2. Parkeren op eigen terrein
Hiervoor is geconstateerd dat ten gevolge van het plan de parkeerbehoefte toeneemt. De extra parkeervraag ten gevolge van het plan dient in navolging van het parkeerbeleid in beginsel op eigen

terrein opgelost te worden. In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van bouwlagen waarin woningen worden gerealiseerd. Het gehele plangebied is en blijft bebouwd.

Stap 3. Parkeren in openbare ruimte

Alleen als er overwegende bezwaren zijn om op eigen terrein (volledig) te voorzien in de parkeeropgave en de aanvrager dit ook voldoende aannemelijk heeft gemaakt, kan gekeken worden of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost. Redenen die de gemeente hierbij kan betrekken zijn:

- De omvang van het plan;
- De ruimtelijke consequenties;
- De financiële en economische consequenties.

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld door de gemeente en door welstand. Hieruit volgt dat er sprake is van een wenselijk plan dat stedenbouwkundig goed ingepast wordt in haar omgeving. Wijziging van dit plan om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken stuit op bezwaren:

- Indien op eigen terrein geparkeerd wordt, zou een deel van de bebouwing gesloopt moeten worden. Sloop van een deel van de bebouwing om parkeren op maaiveld mogelijk te maken tast de stedenbouwkundige structuur van het gebied (Broerenkwartier) aan;
- Het realiseren van een parkeergarage onder het pand stuit ook op bezwaren. De kosten zijn hoog, technisch gezien is het niet eenvoudig om een parkeergarage onder de bestaande constructie te maken en mogelijk worden archeologische waarden aangetast. Daarnaast trekt een parkeergarage in stedelijk gebied verkeer aan. Dit is niet wenselijk aangezien het gemeentelijk beleid er op gericht is om het autoverkeer uit de binnenstad te weren.

Stap 4. Voldoende mogelijkheden in openbaar gebied/alternatieven

Als de ontwikkeling of het (bouw)plan gewenst is vanuit ruimtelijk, maatschappelijk of economisch perspectief, kan er van de eis om de parkeeropgave op eigen terrein te realiseren, worden afgeweken, mits op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien zonder op de omliggende buurt benodigde parkeercapaciteit te drukken. De verantwoording om aan te tonen dat een alternatieve oplossing in de parkeeropgave voorziet, ligt bij de initiatiefnemer van het nieuwe vastgoedproject of de aanvrager van desbetreffende omgevingsvergunning.

Op basis van het plan neemt de parkeervraag voor bewoners van het gebied toe. Het aantal bezoekers neemt door het verdwijnen van een deel van de commerciële functie af. Geconstateerd is dat de parkeerbehoefte van bewoners op het maatgevende moment van de woonfunctie (in de avond en op zaterdagmiddag) niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Er is onderzocht of in de omgeving plekken aanwezig zijn om parkeren op eigen terrein op te lossen. Dat is niet het geval. Vanwege de dicht bebouwde stedelijke omgeving zijn geen locaties voorhanden die ingezet kunnen worden om parkeerplaatsen voor dit plan te realiseren. Alle gronden zijn in gebruik en/of niet beschikbaar.

Er is onderzocht of er parkeervergunningen beschikbaar zijn binnen de parkeersector waar voorliggend plan binnen valt. Het blijkt dat geen parkeervergunningen beschikbaar zijn waar de toekomstige bewoners van de appartementen aanspraak op kunnen maken. De appartementen worden daarom op de POET-lijst gezet, wat betekent dat er geen aanspraak op een parkeervergunning gedaan kan worden door toekomstige bewoners.

Daarbij wordt opgemerkt dat de doelgroep van de appartementen (een- en tweepersoonshuishoudens) lang niet altijd wenst te beschikken over een parkeerplaats en dat in de vorm van voldoende fietsenstallingen ook een goed vervoersalternatief wordt geboden en dat het plangebied goed wordt ontsloten door het Openbaar Vervoer. Als laatste wordt opgemerkt dat het weren van auto's uit de binnenstad onderdeel is van het gemeentelijk beleid (vastgestelde mobiliteitsvisie, Ontwikkelingsvisie Binnenstad en Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen). Dat beleid is ook bij het vergunnen van de noord- en zuidzijde van het Broerenkwartier gehanteerd.

Verder is er sprake van hoge woningnood. De wens voor het realiseren is groot, er is sprake van een maatschappelijke behoefte.

Alternatief
Ondanks het feit dat op eigen terrein geen parkeerplaats beschikbaar is en dat er geen vergunningen beschikbaar zijn, is er voor de bewoners en de bezoekers wel een terugvaloptie voor handen binnen het invloedgebied van het plangebied.

Het invloedgebied is het gebied rondom een plan dat wordt begrensd op basis van acceptabele loopafstanden behorende bij de functie van het plan. Wanneer het plan gelegen is binnen een parkeervergunningengebied, is het invloedgebied gelijk aan de parkeersector en de daarbij behorende parkeeraccommodaties. Dat betekent concreet dat het plangebied valt onder de sector 'Binnenstad Noord 1'. Op onderstaande afbeelding is dit gebied weergegeven.



Globale ligging binnen parkeersector 'Binnenstad Noord 1'.

In het geval dat er toch bewoners zijn die een auto kunnen stallen, dan is er de mogelijkheid om een parkeerabonnement af te sluiten in de openbare parkeergarages. Conform de regeling is het invloedsgebied binnenstad Noord 1. De verwachting is dat deze vraag klein zal zijn, waardoor het aannemelijk is dat deze opgevangen kan worden in de gemeentelijke accommodaties. Het gaat daarbij om de volgende accommodaties:

- Parkeergarage Diezerpoort (334 parkeerplaatsen)
- Parkeergelegenheid 'Noordereiland' (690 parkeerplaatsen)
- Parkeergarage Het eiland (329 plaatsen)

De bewoners kunnen een abonnement in een van deze drie (commerciële) parkeeraccommodaties afnemen indien gewenst.

Bezoekers kunnen gedurende hun bezoek eveneens gebruik maken van deze parkeerfaciliteiten. Dat doen ze nu ook al. Omdat het aantal parkeerplaatsen in commerciële parkeeraccommodaties en in de openbare ruimte dusdanig groot is en de parkeervraag van bezoekers relatief klein (het aantal bezoekers van de commerciële functie neemt af), is het aannemelijk dat de parkeervraag van bezoekers opgevangen kan worden. Het uitvoeren van een parkeerdrukmeting is overbodig.

Binnen het invloedgebied van het plan zijn geen alternatieve locaties beschikbaar die de initiatiefnemer kan benutten om op eigen terrein (door aankoop van panden of gronden) parkeerplaatsen te realiseren.

Door de nulvergunningenafspraak en de terugvaloptie in openbare parkeerfaciliteiten is voldoende aannemelijk dat de parkeeropgave kan worden opgelost.

Fietsparkeren
Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de parkeeropgave voor fietsen. Het plan voorziet in 19 appartementen. Het CROW- kencijfer voor fietsparkeren voor een appartement is 0,75 per kamer, met een minimum van 2 parkeerplaatsen voor een appartement. In voorliggend plan is sprake van 19 appartementen met allemaal minder dan 3 slaapkamers. Op basis van een minimaal aantal van 2 plekken per appartement is sprake van een opgave van 19*2 = 38 plekken.

Op de begane grond en in de kelder worden 47 fietsparkeerplekken gerealiseerd, waarmee invulling wordt gegeven aan de maximale opgave van 38 plekken.

Conclusie
Vanuit het aspect 'verkeer' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gewaarborgd wordt. Het gaat daarbij om:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Kader
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Er zijn diverse maatregelen mogelijk. Een ervan is het aanwijzen van een voorschriftengebied bij zeer kwetsbare gebouwen. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Analyse

In het kader van onderliggend ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.

Conclusie

Vanuit het aspect 'omgevingsveiligheid' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.9 Natuur

Kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vindt plaats via twee sporen: de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk project dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het project worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Gezien de formulering van de flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Analyse

Ecologische quickscan

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna. Ten behoeve van onderliggend plan heeft een QuickScan ecologie plaatsgevonden. De QuickScan is als bijlage 5 opgenomen. De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is bekeken op aanwezigheid van (sporen van) beschermde soorten en potentie voor aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren. Er is gekeken naar potentieel geschikte verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van beschermde soorten kunnen duiden, zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

Voorafgaand aan het veldbezoek is de NDFF geraadpleegd. Er zijn in de NDFF geen waarnemingen van beschermde soorten aanwezig uit het onderzoeksgebied. In de directe omgeving zijn waarnemingen van een foeragerende gewone dwergvleermuis en een overvliegende grote gele kwikstaart gemeld.

Het onderzoeksgebied bevat geen groeiplaatsen, verblijfplaatsen, jaarrond beschermde vogelnesten, essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes van niet-vrijgestelde beschermde soorten flora en fauna. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Flora- en fauna-activiteit is niet aan de orde.

Wel dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels waarvan het nest niet jaarrond is beschermd op daken van bebouwing en in begroeiing rondom het onderzoeksgebied. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden als dat kan leiden tot een aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Ook mogen in gebruik zijnde vogelnesten tijdens het broedseizoen niet worden vernield of beschadigd.

Gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aangezien de Omgevingsverordening van Overijssel geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing aan de bepalingen uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van NNN niet aan de orde. Gelet op de aard van de werkzaamheden (reguliere sloop-/bouwwerkzaamheden in binnenstedelijk gebied) en de relatief grote afstand tot omliggende NNN-gebieden, wordt een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN overigens ook niet verwacht.

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op ca. 2,4 km afstand van

het onderzoeksgebied. Het Natura 2000-gebied ligt op Rijntakken ligt op ca. 2,6 afstand van het onderzoeksgebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 5 km) van het onderzoeksgebied.

Omdat het onderzoeksgebied niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied ligt, is geen sprake van oppervlakteverlies van kwalificerende habitattypen en/of leefgebieden van kwalificerende soorten in omliggende Natura 2000-gebieden. Het onderzoeksgebied bevat momenteel ook geen geschikt leefgebied voor vogelsoorten die in omliggende Natura 2000-gebieden slapen/rusten en daarbuiten foerageren, zoals ganzen en smient. Gelet op de grote afstand van omliggende Natura 2000-gebieden en de ligging in het binnenstedelijk gebied van Zwolle (waardoor het onderzoeksgebied niet direct zichtbaar is vanuit omliggende Natura 2000-gebieden), kan verstoring door licht, geluid of optische verstoring in Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. Significante gevolgen door oppervlakteverlies, verstoring door licht of geluid of optische verstoring zijn op voorhand met zekerheid uitgesloten.

Omliggende Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige gebieden. Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling komen mogelijk extra stikstofemissies vrij die zouden kunnen leiden tot een toename aan stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Dit kan aan de hand van een separate stikstofberekening worden geverifieerd. De uitkomsten hiervan zijn beschreven in de volgende paragraaf.

Stikstofberekening
Om te bepalen of het plan tijdens de aanlegfase en/of de gebruiksfase leidt tot een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden, is ten behoeve van voorliggend plan een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening is als bijlage 6 opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase van het project, geen toename is van de stikstofuitstoot op natuurgebieden.

Conclusie
Vanuit het aspect ‘natuur’ is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.10 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

Kader
In hoofdstuk 4 is ingegaan op het waterbeleid dat voor het plangebied geldt. Hier wordt onverkort naar verwezen.

Analyse
Digitale watertoets
Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 7). Daarnaast is het plan ook voor besproken met het waterschap. Het plan is, vanuit het waterschap bezien, niet van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel van de gemeente Zwolle. De droogweerafvoer (DWA) uit het plangebied moet naar dit gemeentelijk riool worden afgevoerd.

Bij de ontwikkeling van het gebied is sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie aangezien er 19 appartementen worden gerealiseerd. Er is echter geen sprake van overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuivering technische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen). Deze beperkte toename in combinatie met andere ontwikkeling in de ‘Broerenkwartier’ zorgt wel voor een behoorlijke toename van afvalwater uit het gebied. De gemeente treft daarom voorbereidingen voor het uitbreiden van de capaciteit en zal daarbij rekening houden met de uitbreiding van de capaciteit ten gevolge van voorliggend plan en omliggende plannen in het Broerenkwartier. Hierover is met de gemeente gesproken.

Het plan leidt niet tot een significante toename van verhard oppervlak. Het hemelwater moet afgevoerd worden naar de noordzijde, richting Drie Pistolengang - Achter de Broeren, en aangesloten worden op HWA put 17886. De binnenstad is echter kwetsbaar voor wateroverlast door neerslag, zoals op de volgende afbeelding is weergegeven.



Wateroverlast bij T=100. Bron: gemeente Zwolle.

Bijna alle gebouwen in het Broerenkwartier hebben bij een regenbui van T=100 water tegen of in het pand staan. Voor het plangebied geldt dat echter niet. Bij een heftige regenbui komt er geen water tegen de drempel.

De insteek is dat de 'sponswerking' wordt vergroot. De binnenstad is daarbij aandachtsgebied. Conform de NBW-afspraken is ook hier de trits 'vasthouden - bergen – afvoeren' van kracht.

Om in te spelen op de gemeentelijke wens om zoveel mogelijk hemelwater op te vangen op eigen terrein, wordt aan de zijde van de Nieuwstraat extra groen gerealiseerd. Dit groen draagt bij aan de berging van hemelwater op/binnen het invloedgebied van eigen terrein. Het overtollige water moet geloosd kunnen worden op een Groenblauwnetwerk; voor de binnenstad is dat de Stadsgracht. Daar kan ook opslag en kan transport van overtollig water plaats vinden. Met voorliggend plan wordt aangesloten op dit bestaande systeem dat de komende jaren door de gemeente wordt uitgebreid. Met de uitbreiding van het bestaande stelsel wordt rekening gehouden met alle plannen die worden ontwikkeld in het Broerenkwartier.

Conclusie
Vanuit het aspect 'water' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: '*Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Wonen is een milieugevoelige functie die binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan reeds mogelijk is. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies die passen binnen de bestemming 'Centrum-detailhandel'. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied, gelet op de verschillende functies in de omgeving van het plangebied, aangemerkt kan worden als een 'gemengd gebied'. In zijn algemeenheid geldt dat in binnenstedelijke locaties enige invloed van omgevingsfactoren ervaren kan worden. De ruime bestemming 'Centrum – detailhandel' die in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is, maakt dat in het plangebied reeds functiemenging aanwezig is die enige invloed op een woonbestemming kan hebben. Hier dient in de bestaande situatie door bedrijven al rekening mee gehouden te worden. De invloed op voorliggend bouwplan dat woningen mogelijk maakt, is dan ook beperkt.

Binnen de bestemming 'Centrum-Detailhandel' zijn onder andere gebouwen toegestaan met de functies detailhandel, wonen en dienstverlening. Deze functies hebben een richtafstand van 10 meter en binnen gemengd gebied geen richtafstand. Verder zijn bedrijfsmatige functies toegestaan die zijn opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. De toegestane functies hebben in gemengd gebied geen negatief milieukundig effect op de voorziene woningen.

Als laatste zijn horeca-activiteiten toegestaan binnen de bestemming. Hier wordt op een aantal locaties invulling aan gegeven. Het akoestisch effect van deze horeca-activiteiten is in paragraaf 5.2 reeds beschouwd. Hieruit komt naar voren dat fysieke maatregelen aan het pand worden uitgevoerd ten einde te komen tot een aanvaardbaar akoestisch niveau, zonder dat horecagelegenheden worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Behoudens de horecagelegenheden bevinden zich binnen het invloedgebied van het bouwplan geen activiteiten of bestemmingen die tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners leiden of die van invloed zijn op bestaande bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Binnen het plangebied is sprake van functiemenging. Op de begane grond bevindt zich een winkel, op de verdiepingen de nieuwe woningen. De winkel heeft geen milieukundig effect op de bovengelegen woningen.

Conclusie
Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Kader
In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

1. ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
2. verplaatsing van beschermde monumenten;
3. gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
4. aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
5. aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
6. conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Hierna worden nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

5.12.1 Archeologie

Kader
In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse
Op het plangebied rust de bestemming ‘Waarde – Archeologie’. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan. Op deze gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 30 m².

De aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, indien meer dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter wordt ontgraven.

Het overgrote deel van het bouwplan vindt plaats op gronden die reeds bebouwd of geroerd zijn. Een klein deel van het plan wordt gerealiseerd buiten het bouwvlak. Hier vinden bodemingrepen plaats om een fundering te leggen en bebouwing te realiseren. Dit oppervlakte bedraagt 1,5 m^2 (zie paragraaf 2.3).

Hiermee is sprake van een oppervlakte van minder dan 30 m^2. Om die reden geldt geen archeologische onderzoeksplicht.

5.12.2 Cultuurhistorie
Naast een toets aan archeologie dient in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen ook een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Het plan voorziet in een transformatie van een deel van het Broerenkwartier waarbij afstemming plaatsvindt met de cultuurhistorische waarden en de geschiedenis van het gebied. Er wordt aangesloten op het document ‘Cultuurhistorische verkenning Broerenkwartier Zwolle’ waarin diverse aanbevelingen ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied zijn weergegeven. Het gaat hierbij om zichtlijnen, routes, bouwhoogtes en kapvormen. Het plan zorgt onder andere voor een samenhangend geheel met de omgeving, versterking van het openbaar gebied, aansluiting op bestaande architectuur en versterking van de (historische) routestructuren en zichtlijnen.

Conclusie
Vanuit het aspect ‘cultuurhistorie’ is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.13 Bezonning

Kader

Het voorziene bouwplan voorziet in de toename van enkele bouwlagen in een binnenstedelijke omgeving waar meer hoogbouw aanwezig is. In het kader van voorliggend plan zijn daarom de effecten van het bouwplan op de schaduwwerking op omliggende bebouwing onderzocht aan de hand van een bezonningsonderzoek op basis van de lichte TNO-norm. Deze studie is opgenomen als bijlage 8.

Analyse

De lichte TNO-norm schrijft minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voor. De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Op elk van deze data wordt met een interval van 1 uur onderzocht hoe de schaduwwerking op de omliggende woningen op de betreffende dag is, zodat inzichtelijk is hoeveel uur per dag de te onderzoeken gevels in de schaduw liggen. Bij toetsing aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de vensterbank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning.

Het uitgevoerde onderzoek is uitgevoerd op basis van voorgaande uitgangspunten en leidt tot de volgende conclusies.

Conclusies bezonningsstudie

Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek komt naar voren dat de onderzochte panden gelegen aan Eiland en Korte Smede vanaf +/- 15:25 uur schaduw zullen ontvangen als gevolg van de voorgenomen nieuwbouw. Uitgaande van het bestemmingsplan ontvangen deze panden vanaf 14:20 uur schaduw. In de bestaande situatie was dit +/- 15:40 uur. Het onderzochte pand aan het Weversgildeplein ontvangt zowel bij de voorgenomen nieuwbouw als bij het bestemmingsplan vanaf +/- 15:40 schaduw, tegenover +/- 16:48 uur in de bestaande situatie.

Er is onderzoek gedaan naar de TNO-norm 'licht' op 19 februari, 21 juni en 21 oktober, hieruit komt naar voren dat de maatgevende onderzoeksdatum 19 februari is. Op 21 juni voldoen de meetpunten 1 t/m 6 in de bestaande en de voorgenomen nieuwbouw aan de TNO-norm. Meetpunt 6 wijkt 46 minuten af van de TNO-norm uitgaande van het bestemmingsplan, 21 oktober laat een vrijwel gelijk beeld zien in vergelijking met 19 februari, zij het dat de afwijkingen van de TNO-norm in negatieve zin minder sterk zijn. Meetpunten 1, 2 en 4 voldoen aan de TNO-norm. Meetpunt 3 voldoet aan de TNO-norm in de bestaande en de voorgenomen nieuwbouw. Meetpunt 3 wijkt 13 minuten af van de TNO-norm uitgaande van het bestemmingsplan. Meetpunt 5 voldoet niet aan de TNO-norm. Waarbij in de voorgenomen nieuwbouw een afwijking van 87 minuten is vastgesteld en 98 minuten conform het bestemmingsplan. Meetpunt 6 voldoet niet aan de TNO-norm. Echter de voorgenomen nieuwbouw, noch het bestemmingsplan heeft hier enige invloed op.

Uit de doorgevoerde deelonderzoeken komt naar voren dat de voorgenomen nieuwbouw op de locatie Drie Pistolengang 4 een zekere schaduwtoename tot gevolg zal hebben voor de panden gelegen aan Eiland, Korte Smede en Weversgildeplein. Niet alle onderzochte meetpunten voldoen aan de TNO-norm, echter ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan zal de voorgenomen nieuwbouw een beperktere schaduwtoename tot gevolg hebben.

Voor dichtbebouwde binnenstedelijke gebieden, met een historisch karakter zoals hier in Zwolle is dit een aanvaardbare situatie.

Conclusie
Vanuit het aspect 'bezonning' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.14 M.e.r.-beoordeling

Kader
Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom.

Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Analyse
Bij de mer-beoordeling zijn de volgende artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit van belang:

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 16.88 (eerste lid, onder h).
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project--mer-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en,

voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit). In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    a. 1˚. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    b. 2˚. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.
Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
    a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van
2. sloopactiviteiten;
    a. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in
3. de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
3. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
4. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten
4. van het project ten gevolge van:
    a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
    b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Vertaling naar het plan
De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 19 woningen en een commerciële ruimte. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin zijn de milieukundige effecten beoordeeld en daarom kan deze toelichting worden beschouwd als een m.e.r-beoordeling. Hieruit komt naar voren dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden en het plan niet m.e.r.-plichtig is.

Conclusie
Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Conclusie

In dit hoofdstuk is het plan voor de transformatie van de locatie aan de Dre Pistolengang 4 in Zwolle getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten (aspecten van de fysieke leefomgeving). Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de nieuwe bebouwing voor een klein deel buiten het huidige bouwvlak wordt gebouwd en dat geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. In dit hoofdstuk is aangetoond dat ondanks het ontbreken van parkeerplaatsen en het bouwen buiten het bouwvlak, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische Uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal het omgevingsplan een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Conform de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij het omgevingsplan passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal. Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt. De nieuwe onuitvoerbaarheidstoets leidt tot minder mogelijkheden voor het gemeentebestuur om een functie te weigeren, omdat deze niet uitvoerbaar zou zijn.

6.1.2 Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Deze kosten zijn anterieur vastgelegd.

De gemeente heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor nadeelcompensatie volledig voor zijn rekening komen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Voorafgaand aan de afgifte van een vergunning moet aangetoond worden welke belanghebbenden op welke manier zijn betrokken in het participatieproces.

In het kader van voorliggend plan vindt afstemming plaats met direct omwonenden. Ook vindt afstemming plaats met de Vrienden van de Stadskern.

7. Belangenafweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er - na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling? Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de nieuwe bebouwing voor een klein deel buiten het huidige bouwvlak wordt gebouwd en dat geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat ondanks het ontbreken van parkeerplaatsen en het bouwen buiten het bouwvlak, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. De ontwikkeling is zodoende aanvaardbaar.

Bijlagen

Bijlage 1. Impressies bouwplan

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek warmtepompen

Bijlage 5. Ecologische quickscan

Bijlage 6. Aerius-berekening

Bijlage 7. Digitale watertoets

Bijlage 8. Bezonningsstudie