RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

REALISEREN 68 APPARTEMENTEN OP LOCATIE C&A

BUREAU VOOR PLANVORMING & ADVIES

COLOFON

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BROERENKWARTIER OOSTZIJDE

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	14 februari 2025
Versie	Definitief herzien

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

Inhoud

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Procedure 5

1.3 Leeswijzer 6

2. Huidige situatie plangebied 7

2.1 Ligging en begrenzing plangebied 7

2.2 Het plan 8

2.3 Geldende planologische situatie 8

2.4 Toets aan het bestemmingsplan 10

3. Beleidskader 13

3.1 Inleiding 13

3.2 Rijksbeleid 13

3.2.1 Novi 13

3.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) 14

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid 17

3.3 Provinciaal en regionaal beleid 18

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur. 18

3.3.2 Omgevingsverordening 21

3.3.3 Woondeal West Overijssel 21

3.4 Gemeentelijk beleid 21

3.4.1 Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van morgen 2030’ (2021) 21

3.4.2 Ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’ 28

3.4.3 Gemeentelijke Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’ 2017-2027 29

3.4.4 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 30

3.4.5 Verstedelijkingsstrategie Zwolle 31

3.4.6 Welstandsnota 2022, versie juli 2022 32

3.4.7 Visie Broerenkwartier (2017) 33

3.4.8 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 33

3.4.9 Verkeersbeleid 34

3.4.10 Groenbeleid 35

3.4.11 Waterbeleid 35

3.4.12 Milieubeleid 37

3.4.13 Duurzaam bouwen 40
3.4.14 KEC 41
3.4 Conclusie 43
4. Planbeschrijving 44
4.1 Stedenbouw 44
4.1.1 Stedenbouwkundige situatie 44
4.1.2 Stedenbouwkundige visie 49
4.1.3 Verschijningsvorm 49
4.1.4 Toelichting op het programma 55
4.2 Groen 55
4.2.1 Huidige situatie 55
4.2.2 Uitgangspunten voor het plan 56
4.3 Archeologie 57
4.3.1 Huidige situatie 57
4.3.2 Uitgangspunten voor het plan 58
4.4 Cultuurhistorie 58
4.4.1 Huidige situatie 58
4.4.2 Uitgangspunten voor het plan 60
4.5 Verkeer 60
4.5.1 Huidige situatie 60
4.5.2 Uitgangspunten van het plan 60
4.6 Flora en fauna 65
4.6.1 Huidige situatie 66
4.6.2 Uitgangspunten voor het plan 67
4.7 Water 67
4.7.1 Huidige situatie 67
4.7.2 Uitgangspunten voor het plan 71
4.8 Milieu 71
4.8.1 Bodem 71
4.8.2 Luchtkwaliteit 72
4.8.3 Geluid 72
4.8.4 Bedrijven en milieuzonering 78
4.8.5 Externe veiligheid 80
4.8.6 MER-beoordeling 80
4.9 Afval 81

4.10 Kabels en leidingen 82
4.11 Bezonning 82
4.12 Asbest 84
4.13 Conclusie 84
5. Uitvoerbaarheid 86
5.1 Algemeen 86
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 86
5.3 Economische uitvoerbaarheid 87
Bijlagen 89
Bijlage 1a. Ecologische quickscan 89
Bijlage 1b. Actualisatie ecologische quickscan 89
Bijlage 1c. Voortoets stikstofdepositie 89
Bijlage 1d. Projectberekening aanlegfase 89
Bijlage 1e. Projectberekening gebruiksfase 89
Bijlage 2. Digitale watertoets 89
Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverlkeerslawaai 89
Bijlage 4. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels 89
Bijlage 5. Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing 89
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek warmtepompen 89
Bijlage 7. Aanmeldnotitie MER 89
Bijlage 8. Bezonningsstudie 89
Bijlage 9. Asbestinventarisatie 89
Bijlage 10. Vooroverlegreacties 89

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noordelijk gedeelte van de binnenstad van Zwolle, tussen de Nieuwstraat en de Thorbeckegracht, bevindt zich het Broerenkwartier. Het Broerenkwartier is van oudsher een kloostercomplex, omringd door kleinschalige bebouwing in een lineaire structuur. In de jaren ’60 en ’70 van de vorige eeuw heeft een grote transformatie plaatsgevonden in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw. De auto stond centraal en een winkelpassage was het ideaal. Een nieuw modern winkelgebied met liefst brede promenades. Het Broerenkwartier is hiermee een tijdsbeeld van de stadsontwikkeling uit de jaren ’60. Het gebied wijkt daarmee af van de rest van de historische binnenstad die wordt gekenmerkt door een grote afwisseling in maat en schaal en waar allerlei tijdsbeelden en architectuurstijlen zichtbaar zijn. De mix maakt het straatbeeld in de historische binnenstad afwisselend en aantrekkelijk. Het ademt de geschiedenis van de stad.

Een groot gedeelte van het Broerenkwartier mist deze aantrekkelijke afwisseling. Ook de aansluiting tussen het gebied op de historische binnenstad is zowel ruimtelijk als functioneel niet sterk. Met de economische crisis van de afgelopen jaren zijn de gebreken sterk naar voren gekomen met als gevolg dat de consument het gebied links heeft laten liggen. De ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en leefbaarheid van het gebied kwamen daarmee onder druk te staan.

De opgave ligt voor om het Broerenkwartier te transformeren om op langere termijn toekomstbestendig te kunnen zijn. Het doel is om het Broerenkwartier een volwaardig onderdeel van de binnenstad te laten vormen waar wordt gewerkt, gewoond en dat een aanvulling vormt op het terrassen- en winkelaanbod van de rest van de historische binnenstad.

Deze opgave is aanleiding van verschillende (markt)partijen om het Broerenkwartier gefaseerd te herontwikkelen. Voor de voormalige overdekte ‘Weeshuispassage’, gelegen tussen de Weeshuisstraat en de Nieuwstraat, zijn plannen in uitvoering (noord- en zuidzijde Broerenkwartier). Voor de voormalige locatie van de V&D zijn plannen in voorbereiding (westzijde Broerenkwartier). Met voorliggend plan, ter plaatse van de C&A, wordt invulling gegeven aan de herontwikkeling van de oostzijde van het Broerenkwartier.

Het plan voorziet in de realisatie van 68 appartementen boven op de bestaande commerciële plint. Met het toevoegen van 68 appartementen wordt ruimtelijk en functioneel invulling gegeven aan de transformatie van het Broerenkwartier naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied en wordt ruimtelijk en functioneel aansluiting gevonden bij de rest van de binnenstad.

1.2 Procedure

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing opgetopt. Er is in de nieuwe situatie sprake van een commerciële functie op de begane grond (in bestaande bebouwing), appartementen in de eerste bouwlaag (bestaande bebouwing) en daar bovenop drie extra bouwlagen met appartementen. In totaal worden 68 appartementen gerealiseerd en blijft een klein deel van de bebouwing behouden voor de bestaande commerciële functie van het pand. Op de begane grond worden 104 fietsenstallingen ten behoeve van de woningen gerealiseerd. Ook worden verdeeld over de verdiepingen diverse bergingen gerealiseerd. De woonfunctie past binnen het geldende bestemmingsplan ‘Binnenstad en Omgeving’, (2013). De wijze waarop de woonfunctie wordt

toegevoegd aan de locatie (met name de aantallen en op enkele plekken de bouwhoogte) past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om het bouwplan mogelijk te kunnen maken dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Dat gebeurt op basis van een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 sub 3) van toepassing is.

In dergelijke gevallen moet de aanvraag Omgevingsvergunning voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag Omgevingsvergunning, waarin op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

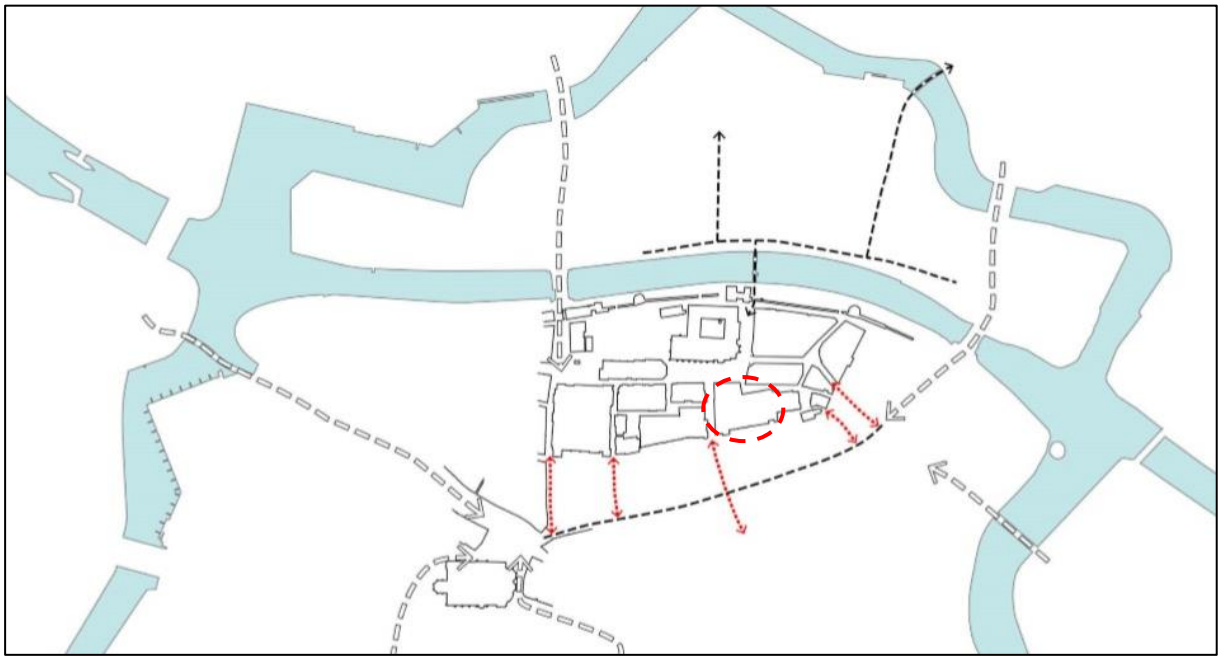
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

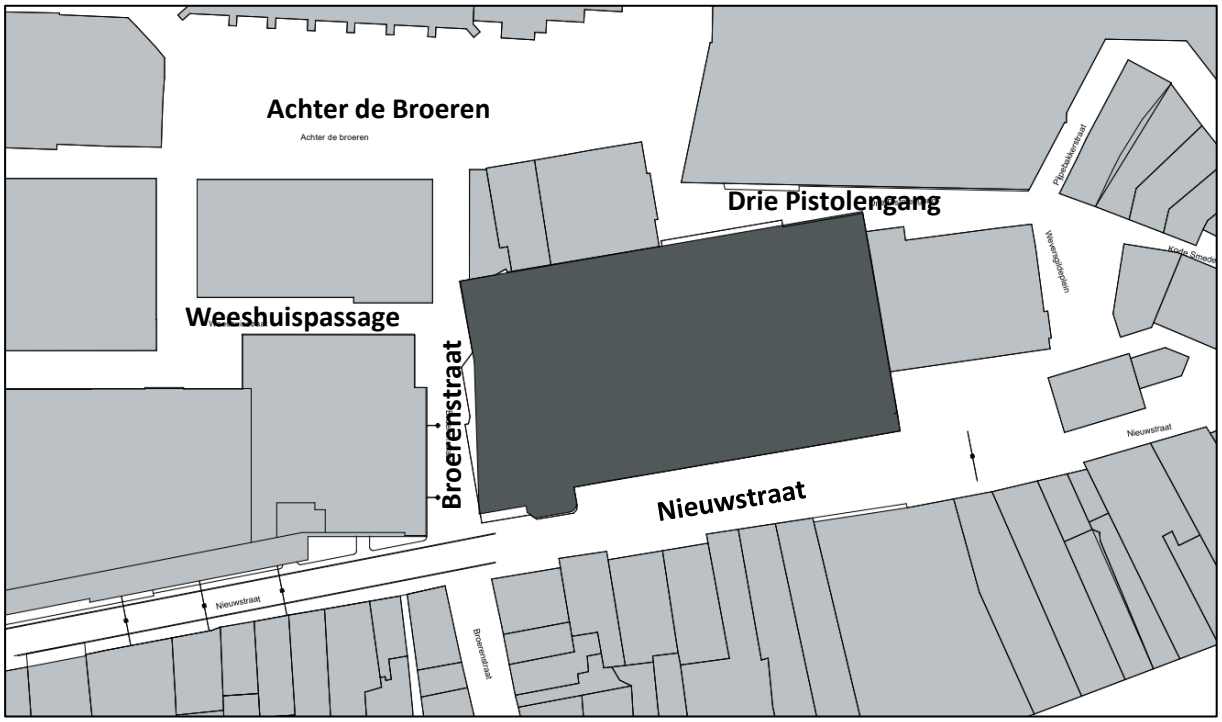
2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijk gedeelte van de Zwolse binnenstad, in het Broerenkwartier. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied binnen het Broerenkwartier weergegeven.



Ligging plangebied binnen het Broerenkwartier. Bron: gemeente Zwolle.



Globale begrenzing plangebied. Bron: Tim Versteegh Architect.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Nieuwstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Drie Pistolengang en aan de westzijde door de Broerenstraat. De oostelijke

begrenzing wordt gevormd door een bestaand winkelpand. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en haar omgeving.

2.2 Het plan

Voorliggend plan betreft de transformatie van het bestaande pand aan de Broerenstraat 14 in Zwolle. In het gebouw, dat is ontworpen door architectenbureau Drexhage, Sterkenburg, Bodon, Venstra uit Amsterdam, is al jarenlang de C&A gevestigd. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden is de behoefte aan winkelmeters teruggelopen. Het plan voorziet dan ook in een afname van het aantal vierkante meter winkeloppervlak van bijna 4.000 m^2 naar circa 1.800 m^2 winkeloppervlak. Op de begane grond van het gebouw en op de eerste verdieping (klein gedeelte) blijft sprake van een commerciële functie.

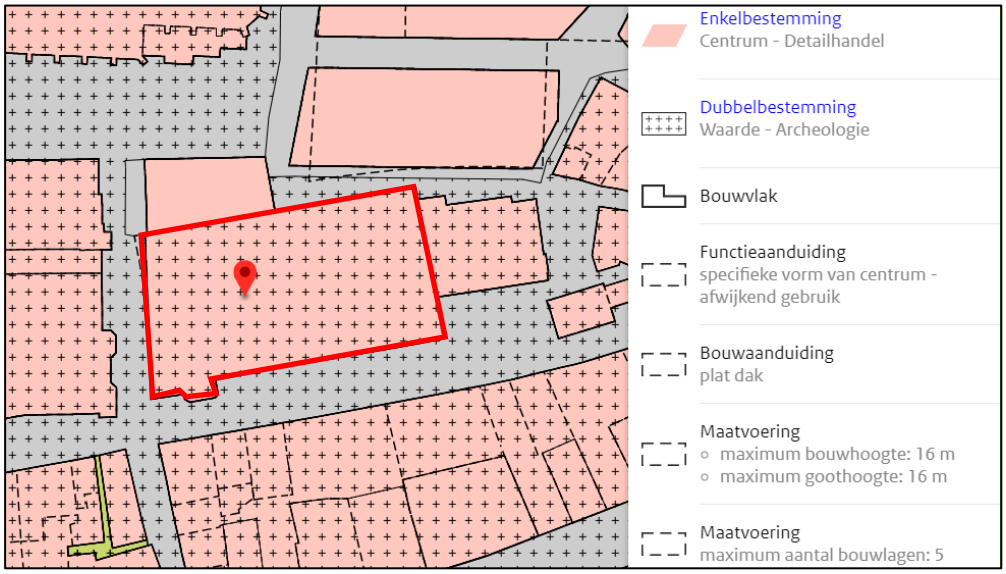
Naast een afname van de behoefte aan winkeloppervlakte is sprake van een toenemende vraag naar woningen. Om invulling te geven aan deze behoefte worden verdeeld over vier verdiepingen 68 appartementen gerealiseerd. Het gaat om koopwoningen voor diverse doelgroepen verdeeld over de categorieën goedkoop - midden - duur. Het plan is onder architectuur ontworpen. Met dit plan wordt ruimtelijk en functioneel invulling gegeven aan de opwaardering van het Broerenkwartier. In hoofdstuk 4 wordt het plan nader toegelicht. Daarbij wordt vanuit de huidige stedenbouwkundige situatie toegewerkt naar de invulling van het plangebied.

2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

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

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' weergegeven met daarbinnen globaal aangeduid het plangebied.



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

Bestemmingsplan Binnenstad en omgeving
Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan 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

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. In voorliggend geval is daardoor de vestiging van detailhandel op de verdiepingen mogelijk.

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. In hoofdstuk 3 is onderbouwd op welke wijze bij dit plan invulling wordt gegeven aan dit parkeerbeleid.

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'.

2.4 Toets aan het bestemmingsplan

Bestemmingen

In de nieuwe situatie bestaat het gebouw uit vijf bouwlagen, waarbij de begane grond wordt benut voor commerciële functies en voor berging, de eerste verdieping (bestaand) wordt getransformeerd naar appartementen en een kleine deel detailhandel. Boven op deze twee bestaande bouwlagen worden drie extra bouwlagen gerealiseerd waar eveneens appartementen worden gerealiseerd. In totaal kent het plan 68 appartementen. De begane grond blijft dus grotendeels in gebruik voor detailhandel. Ook worden entrees en fietsenstallingen ten behoeve van de appartementen op de begane grond gerealiseerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Centrum – Detailhandel' de functie 'wonen' toegestaan. Op basis van het parapluplan 'Zelfstandige woonruimte' is het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan 1 woning, of, indien het aantal woningen groter is, het bestaande aantal woningen toegestaan. Het plan voorziet in 68 woningen, wat betekent dat niet wordt voldaan aan het bestemmingsplan.

Om meerdere woningen mogelijk te maken dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan en dient getoetst te worden aan de beleidsregel 'Zelfstandige woonruimte' zoals vastgesteld op 29 oktober 2019. De beleidsregel is van toepassing op initiatieven die in strijd zijn met een bestemmingsplan en die voorzien in het realiseren van maximaal 20 zelfstandige woonruimten op een locatie waar conform het bestemmingsplan wonen is toegestaan. Omdat in voorliggend plan meer dan 20 woningen zijn voorzien hoeft het plan niet aan de beleidsregel te voldoen, maar worden per geval

beoordeeld. Desondanks wordt in dit plan wel voor een belangrijk deel voldaan aan de regels uit de beleidsregel.

Het plan voorziet naast het realiseren van woningen, ook in het realiseren van (fietsen)bergingen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit gebruik als ondergeschikte activiteit toegestaan.

Het behoud van een deel van de bestaande commerciële ruimten op de verdieping en het behoud van de bestaande commerciële plint op de begane grond zijn overeenkomstig het bestemmingsplan.

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. 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. In het kader van voorliggend plan vinden geen bodemingrepen plaats die in strijd met de archeologische bestemming ter plaatse van het plangebied leiden tot afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg. In hoofdstuk 4 wordt dit nader onderbouwd.

Maatvoering
In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal vijf bouwlagen gerealiseerd mogen worden. Met voorliggend plan wordt hier aan voldaan.

Ten aanzien van deze bouwlagen is tevens de volgende bepaling opgenomen:

'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.'

Daar waar binnen het plan sprake is van een platte afwerking in vijf bouwlagen, is deze laag meer dan 2 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd. Hierdoor wordt aan het gestelde in het bestemmingsplan voldaan.

Aan de voorwaarden ten aanzien van de dakhelling zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt eveneens voldaan. Er is overwegend sprake van platte daken.

De bouwhoogte en de goothoogte binnen de bestemming 'Centrum – Detailhandel' bedraagt maximaal 16 meter. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 36.2 lid a opgenomen dat bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkingsmogelijkheid in deze regels van toepassing is. Concreet zou dat betekenen dat er sprake kan zijn van een maximale bouwhoogte van 17,60 meter. Onderdeel van het plan is een dakrand van 18,34 meter en een liftuitloop met een hoogte van 20,12 meter. Hiermee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan en van de bestaande afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn het gevolg van de opgave om het gebouw ruimtelijk en functioneel goed in te passen in de omgeving.

Met deze afwijkingen vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig beeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de parkeergelegenheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de

groenstructuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt dit onderbouwd.

Ter plaatse van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding ‘overige zone – Binnenstad en Omgeving’. Op basis van deze aanduiding bevinden zich binnen het plangebied geen percelen die als cultuurhistorisch waardevolle aangeduid zijn en geen historisch waardevolle panden of ensembles die ten gevolge van dit plan worden aangetast. Het plan bouwt juist voort op de bestaande architectuur door de eerste en twee bouwlaag te behouden en daar boven in passende architectuur bouwlagen aan toe te voegen.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan aan relevant beleid getoetst. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 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.

Relatie met initiatief
Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Het plan draagt bij aan het toevoegen van woningen en bouwt daarmee voort op de verstedelijkingsdeal.

3.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief
Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is

bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft voorliggend bouwplan, dat voorziet in de realisatie van 68 wooneenheden, wel sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

Relatie met initiatief
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 (C&A). 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 68 appartementen in de koopsector, wordt hier invulling aan gegeven.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderliggend plan sluit aan op de hiervoor genoemde ambities uit de gemeentelijke Woonvisie en de Regionale Woon Programmering. Hiermee is de behoefte aangetoond en draagt het plan met 68 woningen bij aan de groeiambitie van Zwolle.

Daarnaast wordt duurzaam met de ruimte omgegaan door op basis van inbreiding bestaand vastgoed te transformeren naar woningen in de vorm van appartementen. De appartementen bieden mede door de variatie aan omvang en de ligging in het centrum, woonruimte voor diverse doelgroepen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

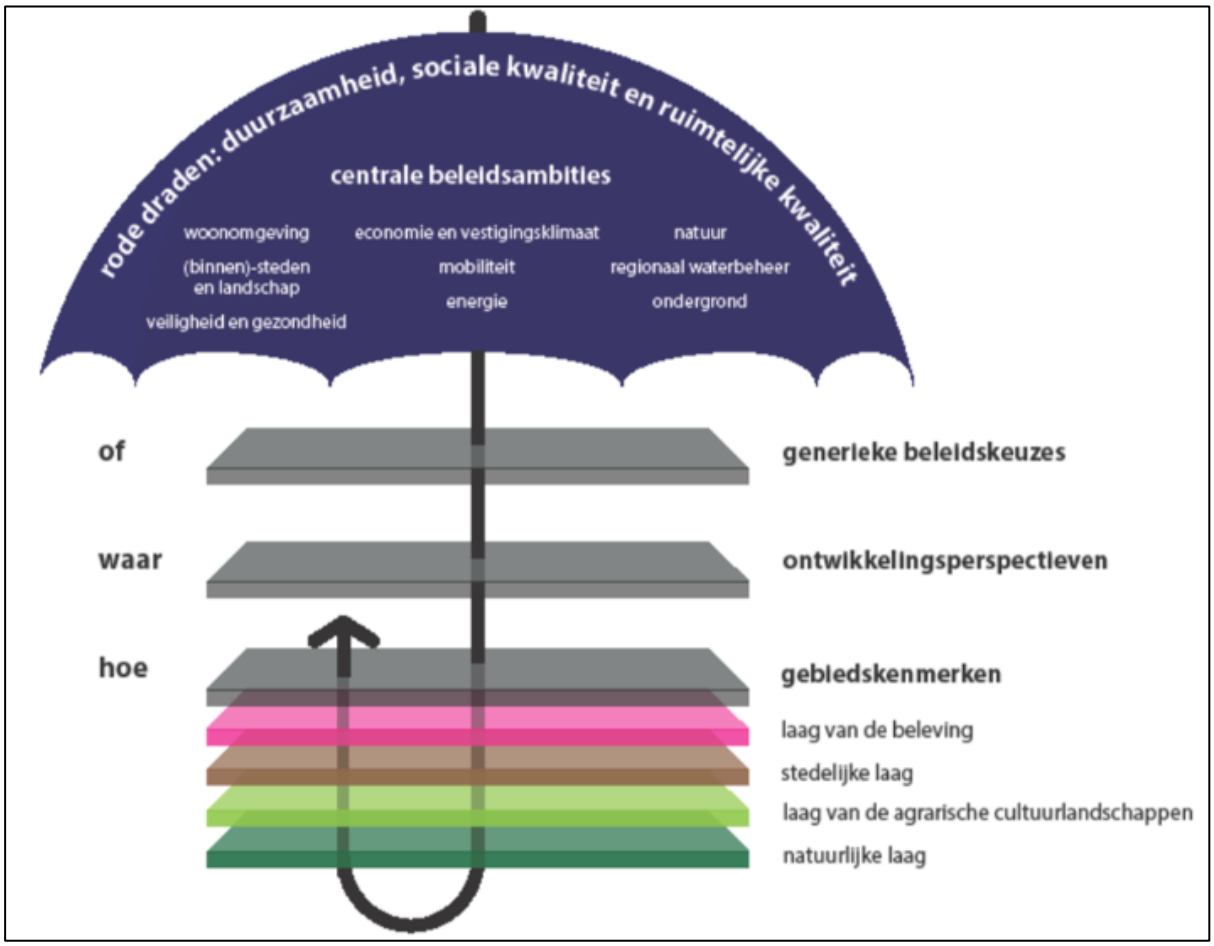
3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen aan bod. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en sindsdien een aantal keer geactualiseerd.

De visie bestaat uit drie delen. Deel 1 geeft de opgaven en kansen waar de provincie voor staat. Deze zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's, waaronder mobiliteit, natuur en veiligheid en gezondheid. Deel 3 bevat een nadere uitwerking van de centrale beleidsambities.

De centrale beleidsambities voor de negen beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende 'rode draden' duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.



De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel

om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij de identiteit van de plek.

Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal, en het verbinden van lokale kennis met de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Deel 2 van de omgevingsvisie geeft het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. 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.

Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. 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.

Toets aan uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes
Met het beoogde programma wordt op een binnenstedelijke locatie bijgedragen aan de invulling van een grote woningbehoefte aan betaalbare woningen. Het plangebied ligt niet binnen een in de visie en/of verordening aangewezen reserveringsgebied of natuurgebied. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit van de omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven
Ter plaatse van het plangebied geldt het Ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken. 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).
Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de herstructurering van de binnenstad en wordt bijgedragen aan een divers woon-werkklimaat.

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 paragraaf 3.4 wordt nader onderbouwd en toegelicht dat het pan voorziet in een woonbehoefte.

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

3.3.2 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 (artikel 2.1.3) 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 onderliggend 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.

3.3.3 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

Inleiding
Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' opgesteld.

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

<u>Basis</u>

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. In de volgende paragraaf wordt de verdeling van het programma verdere toegelicht. 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 den 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 visie 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 op het hoogste punt 20 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 bestemmingsplan voorziet in bebouwing tot maximaal 20 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
- door gebruik te maken van verschillende hoogten is er variatie in de opbouw doordat gebruik wordt gemaakt van setbacks
- het plan voorziet in variatie in de hoogte van de 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.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

- Dynamisch centrum (bestaand en gewenst);
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra en ontmoetingsplekken);
- Suburbaan gebied/groen-stedelijk;
- Dorpen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen;
- Natuurlandschap
- ‘Vechtcorridor’

Realisatiestrategie

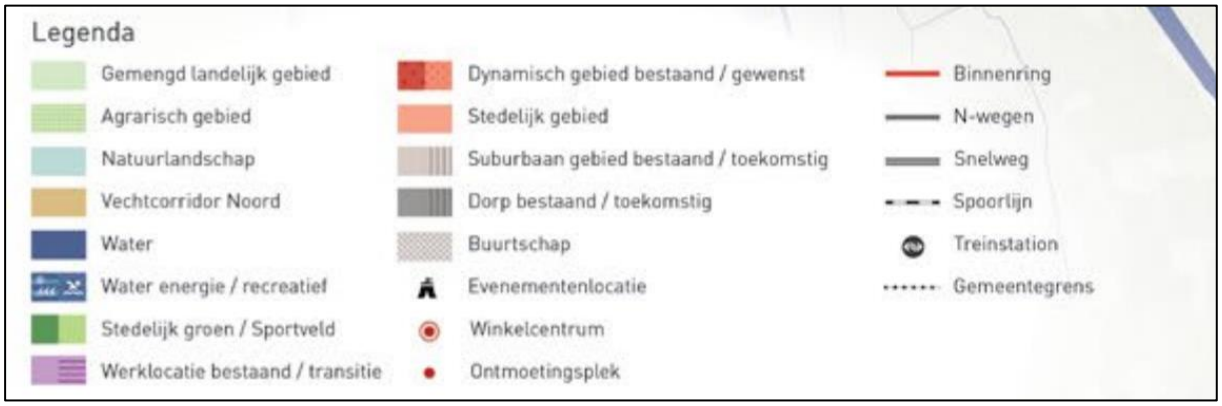
Aan de slag met het grote aantal opgaven en uitdagingen kan alleen door samen op te trekken met de Zwolse samenleving, met andere overheden, ondernemers en investeerders. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol. Participatie is van groot belang om doelen en ambities in de leefomgeving te bereiken.

De opgaven worden met een gebiedsgerichte benadering aangepakt op die wijze kunnen opgaven worden gebundeld en meekoppelkansen benut. Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. De Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

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 op het dak van het gebouw 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 de Diezerstraat en het Broerenkwartier, 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.

3.4.2 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.

3.4.3 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
Onderliggend 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 (68), kwalitatief door het bedienen van verschillende doelgroepen, de verscheidenheid aan omvang van appartementen en de duurzame wijze waarop het plan onder architectuur wordt ontwikkeld.

3.4.4 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 68 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 68 appartementen is afgestemd op de gemeentelijke onderverdeling in 30-40-30 (goedkoop, midden, duur). Dat betekent concreet dat het programma verdeeld is in:

- 20 goedkope appartementen
- 28 middendure appartementen
- 20 dure appartementen

Relatie met de Beleidsregel zelfstandige wooneenheden
Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is de Beleidsregel Zelfstandige wooneenheden niet van toepassing op voorliggend plan omdat er sprake is van een ontwikkeling van meer dan 20 wooneenheden. De beleidsregel is mede opgesteld om te borgen dat er bij nieuwbouw of verbouwplannen sprake is of blijft van een goed woon- en leefklimaat. Ook bij dit plan is dit een belangrijk streven. Bij de planvorming is daarom voor een belangrijk deel invulling geven aan de uitgangspunten van de beleidsregel. Zo heeft het grootste deel van de appartementen een oppervlakte van 50 m² of meer, zoals dat op basis van de beleidsregel geldt voor centrumstedelijke gebieden. Ook beschikken veel appartementen over een eigen inpandige berging en over een aparte fietsenstalling.

Enkele appartementen hebben een kleiner oppervlakte van 50 m². Desondanks doet dit geen afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat door de ligging in de Zwolse binnenstad, de aanwezigheid van bergruimte en de aanwezigheid van gemeenschappelijke buitenruimten op het dak van het gebouw en op de aanwezige balkons bij een deel van de appartementen.

3.4.5 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.

3.4.6 Welstandsnota 2022, versie juli 2022

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, zoals bij de toelichting op het plan (paragraaf 4.1.2) is beschreven, 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 5. Daarbij is beschreven en gevisualiseerd dat het plan architectonisch aansluit op de historie van de omgeving, maar ook beschikt over eigentijdse vormen.

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. Met name de hoogteverschillen, setbacks en de oriëntatie van de nieuwe woonlagen zorgen voor samenhang en vormen een goede stedenbouwkundige toevoeging aan het gebied. Het programma zorgt voor meer levendigheid in dit gebied. Het plan komt zeer aansprekend over en kan zorgen voor de 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. Volgens welstand is het plan zorgvuldig en met aandacht voor details uitgewerkt, zowel architectonisch als ten aanzien van materiaalgebruik.

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.

3.4.7 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 combinatie met bestaande detailhandel, wordt bijgedragen aan de ruimtelijke en functionele verbinding van dit deel van het Broerenkwartier met de rest van de binnenstad.

3.4.8 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.

3.4.9 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.

3.4.10 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 en de groene kaart bij het eventueel vellen van bomen en het bepalen of compensatie noodzakelijk is.

3.4.11 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

<u>Waterkwaliteit</u>

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.

<u>Europese Kaderrichtlijn Water</u>

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).

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.

3.4.12 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 wordt 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 dient door middel van een AERIUS-berekening de stikstofemissie en -depositie van de aanlegfase en gebruiksfase te worden bepaald. Dit is in paragraaf 4.6 gedaan.

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 4.

3.4.13 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). Onderliggend 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 is warmtepomp centraal, wtw en een boiler. Daarnaast is er sprake van zonnepanelen op het dak en wordt het plan all-electric uitgevoerd. Het pand is niet energieneutraal.

3.4.14 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 daktuinen. In de bestaande situatie is sprake van één groot verhard oppervlakte. Het toevoegen van meer dan 130 m^2 groen oppervlak maakt het plangebied minder gevoelig voor hittestress én draagt bij aan de opvang van hemelwater. Dit zijn preventieve maatregelen.

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. 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. Ook zal er reken worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen. 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. Het gemeentelijk uitgangspunt is om bij nieuwbouw of transformatie een bijdrage te leveren aan het opvangen van hemelwater op eigen terrein. Indien er nieuwbouw of verbouw plaats vindt en deze is groter dan 30 m^2 dan dient het hemelwater van dit dakoppervlak te worden geïnfiltreerd. Omdat sprake is van een verbouw met een oppervlak van meer dan 30 m^2 dient het hemelwater van dit dakoppervlak geïnfiltreerd te worden. De opgave van 20 mm berging op eigen terrein kan worden ingevuld door retentiedaken en groene daken. De eigen bergingsopgave moet aantoonbaar (met een berekening en tekening) worden ingevuld.

Met voorliggend plan wordt ingespeeld op de opgave om hemelwater op te vangen door het realiseren van groene daken. Er wordt gebruik gemaakt van twee soorten groen om te zorgen voor biodiversiteit, wateropvang en vertraagde waterafvoer. Op de hoeken van de 3^e en 4^e verdieping van het gebouw wordt over een oppervlakte van 131 m^2 het type ‘verblijfsdak’ gerealiseerd. Dit type dak heeft een waterbuffering van 110 – 160 liter per m^2. De vegetatie bestaat uit vaste planten, heesters en gazon.

Op het dak boven de 4^e verdieping wordt over een oppervlakte van 687 m^2 een retentiedak aangelegd. Dit type dak heeft een waterbuffer van 20 liter per m^2. Dit type dak zorgt voor een Meanderende afvoer van regenwater, enorme vermindering piekafvoer, is toe te passen met extensieve begroeiing. Er is geen sprake van waterbuffering in de drainagelaag, enkel van vertraging.

Dit levert een verbetering op van de huidige situatie waar geen hemelwater op wordt gevangen op eigen terrein en rechtstreeks wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Naast het opvangen van hemelwater op basis van groene daken, wordt ook de mogelijkheid onderzocht om door middel van

het plaatsen van regentonnen een deel van het hemelwater op te vangen. Met voorgaande matregelen wordt met dit plan ingespeeld op de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van wateropvang.

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.

3.4 Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Met de realisatie van 68 appartementen en een inpandige fietsenstalling in combinatie met commerciële ruimten, wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve (woning)behoefte op basis van een binnenstedelijke transformatieopgave. Daarnaast sluit het plan aan op het gemeentelijk woonbeleid dat als doel heeft om te komen tot een passend woningaanbod voor eenieder. De combinatie met commerciële functies is in lijn met de wens van functiemenging in de binnenstad waardoor de binnenstad en met name het Broerenkwartier, als economische en leefbare omgeving wordt versterkt. Het plan draagt bij aan een grotere transformatie van het Broerenkwartier, zoals in de ‘Visie Broerenkwartier’ is beschreven.

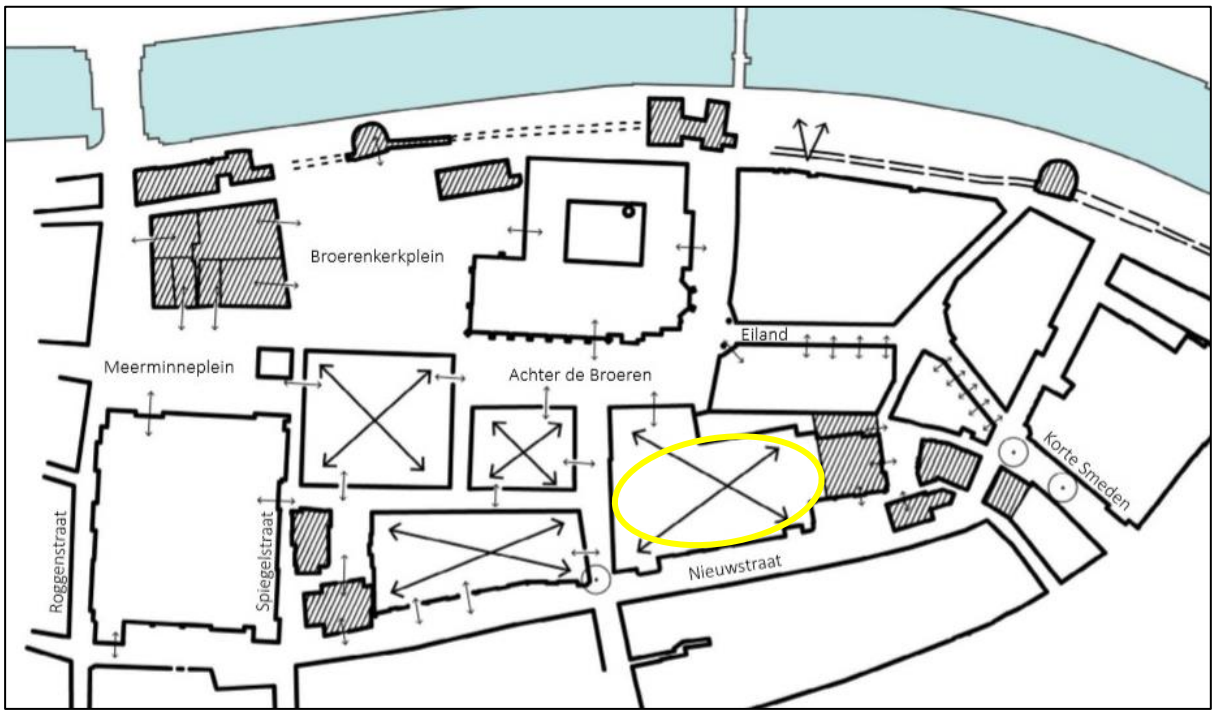
4. Planbeschrijving

4.1 Stedenbouw

4.1.1 Stedenbouwkundige situatie

Morfologie

Een kenmerk van de morfologische structuur (ruimtelijke verschijningsvorm) van de binnenstad van Zwolle is de afwisseling in schaal en maat van de gebouwen en de afwisseling in schaal en maat van de openbare ruimte. Met name deze mix draagt bij aan een levendig stadsbeeld. Op onderstaande afbeelding is de bestaande morfologie van het Broerenkwartier weergegeven.



Morfologie Broerenkwartier. Bron: gemeente Zwolle.

Het spel tussen grote en kleine schaal (korrel) en afwisselende openbare ruimtes is in het Broerenkwartier echter beperkt aanwezig. Het is niet goed zichtbaar en de samenhang ontbreekt. Met een aantal (forse) ingrepen is het, in lijn met het gemeentelijk beleid, mogelijk om de huidige morfologische structuur te wijzigen, daarmee de afwisseling in korrel te vergroten en de ruimtelijke samenhang sterk te verbeteren. De eerste aanzet daartoe is reeds gegeven door de transformatie van de noord- en zuidzijde van de Weeshuispassage te transformeren naar een architectonisch kleinere schaal en sterke toename van woonfunctie. Ook de voormalige locatie van de V&D worden plannen voorbereid (westzijde Broerenkwartier). Met voorliggend plan wordt door het toevoegen van woningen de ruimtelijke en functionele binding met de omgeving ook aan de oostzijde van het Broerenkwartier vergroot.

De oorspronkelijke bebouwing in het Broerenkwartier is grootschalig en sterk naar binnen gekeerd. Met name aan de kant van de Nieuwstraat is sprake van achterkant situaties die ruimtelijke gezien een onaantrekkelijke situatie vormen. Hierdoor is er nauwelijks verbinding met de omgeving. Omdat de woonfunctie op bepaalde plekken ontbreekt of de relatie met de openbare ruimte ontbreekt, is er

weinig sociale controle na sluitingstijd van de winkels. De transformatie van het gebied moet deze situatie veranderen. Voorliggend plan draagt hier aan bij.

Broerenkwartier
Het Broerenkwartier ligt aan de noordelijke rand van de binnenstad, ingeklemd tussen de Thorbeckegracht, het binnenstedelijke kernwinkelgebied en het Noordereiland. Het is niet alleen letterlijk de positie maar ook zeker de gebrekkige routing die maken dat het Broerenkwartier geïsoleerd ligt ten opzichte van de rest van de binnenstad. In de vorm van 'Waanders in de Broeren' bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied een grote publiekstrekker die zorgt dat er een behoorlijke hoeveelheid winkelend publiek van de kerk naar de Diezerstraat loopt. Bezoekers van de binnenstad lieten andere gebieden van het Broerenkwartier, met name de Weeshuispassage, de afgelopen jaren links liggen.

Het Broerenkwartier is van oudsher een kloostercomplex, omringd door kleinschalige bebouwing in een lineaire structuur. In de jaren '60 van de vorige eeuw heeft een grote sanering plaatsgevonden en in de jaren '70 van de vorige eeuw is het gebied wederopgebouwd. Het betreft een schoksgewijze transformatie waarbij een overwegend monofunctionele invulling van retail is ontstaan waarbij vier bebouwingsclusters zijn gerealiseerd: het pand van de Hema, het pand van de voormalige V&D, de Weeshuispassage en het pand van de C&A.

Rond 2002 is 'Het Eiland' gebouwd. Dit deel van het Broerenkwartier, een combinatie van wonen en winkels, ligt ten noorden van het plangebied, richting de gracht. Het ontwerp van de bebouwing is beter afgestemd op de ruimtelijke structuur van de binnenstad dan het in de jaren '70 ontwikkelde deel van het Broerenkwartier. Toch wordt het nog wel als een grootschalige ingreep ervaren en mist het de afwisseling in schaal en maat die de organisch gegroeide middeleeuwse binnenstad zo kenmerkt[2].

Bestaande situatie
Aan de hand van de begrenzing van het plangebied wordt de bestaande situatie in beeld gebracht. In hoofdstuk drie wordt dieper ingegaan op de stedenbouwkundige, architectonische en programmatische overwegingen die aan het plan ten grondslag liggen in relatie tot de omgeving en het bestaande pand.

Begrenzing zuidzijde: Nieuwstraat
De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Nieuwstraat. De Nieuwstraat bestaat uit een afwisseling van 'achterkanten', woningen, enkele winkels en hier en daar een horecagelegenheid.

Het pand heeft aan de zijde van de Nieuwstraat een overwegend stenig en gesloten karakter. Langs de gevel zijn bomen geplant om het stenige aanzien van het pand te doorbreken. Tegen de gevel bevinden zich enkele parkeerplaatsen die worden gebruikt door bewoners van de binnenstad. Op de volgende foto is een impressie van de huidige situatie aan de Nieuwstraat weergegeven.

[2] Bron: Broerenkwartier, eerste ruimtelijke invulling, gemeente Zwolle, 2017

Begrenzing van het pand aan de Nieuwstraat. Op de hoek is de uitbouw op de hoek Nieuwstraat – Broerenstraat zichtbaar.

Het pand kent aan de Nieuwstraat twee hoeken. Op de hoek van de Nieuwstraat en de Broerenstraat bevindt zich een uitbouw die in de huidige situatie in vormgeving, hoogte en kleurstelling afwijkt van de rest van het gebouw. Op voorgaande afbeelding is dat zichtbaar.

Op de hoek van het pand aan de oostzijde van de Nieuwstraat, grenst het gebouw aan bestaande bebouwing van het winkelpand waar Sikkes is gevestigd. Dit pand is als het ware tegen de zijkant van de C&A aangeplakt. Hierdoor is aan de zijde van de Nieuwstraat sprake van begrenzing van enkele meters aan openbaar gebied. Hier bevinden zicht parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Aan de noordzijde grenst het pand van Sikkes aan de Drie Pistolengang. Op de volgende afbeeldingen is de begrenzing aan de oostzijde met de Nieuwstraat weergegeven.

Begrenzing van het pand aan de oostzijde van de Nieuwstraat.

Begrenzing westzijde: Broerenstraat
De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door de Broerenstraat. Deze straat verbindt de Diezerstraat met de Broerenkerk. Omdat via deze zijde de Broerenkerk en de entree van de Weeshuispassage aanwezig zijn, is hier sprake van een behoorlijke hoeveelheid winkelend publiek.

Aan deze zijde van het plangebied bevindt zich de entree van de C&A. Er is sprake van een open plint door de aanwezige raampartijen. Op de verdieping is, net zoals dat geldt voor de overige zijden van het gebouw, sprake van een betonnen rand. Op de volgende afbeelding is de westzijde van het gebouw weergegeven, met op de achtergrond de Broerenkerk.

Zicht vanaf de hoek Broerenstraat-Nieuwstraat richting de Broerenkerk.

Begrenzing noordzijde: Drie Pistolengang
Aan de noordzijde grenst het plangebied deels aan bestaande bebouwing in de vorm van een (woon)winkel op de hoek Broerenstraat – Achter de Broeren. Achter de Broeren is een klein plein, omringd door de Broerenkerk, het bouwblok met de Xenos, het Eiland en de noordzijde van de oorspronkelijke Weeshuispassage.

De winkel op de hoek Broerenstraat – Achter de Broeren bevindt zich vanaf het plein gezien aan de entree van de Drie Pistolengang. In de Drie Pistolengang bevindt zich in de huidige situatie een toegang tot de C&A. Deze entree is min of meer weggestopt en ondergeschikt aan de hoofdingang aan de Broerenstraat. Verder zijn in de Drie Pistolengang etalages aanwezig in de plint en is het pand vanaf de verdieping opgetrokken uit beton. Aan de andere zijde van de Drie Pistolengang bevindt zich de

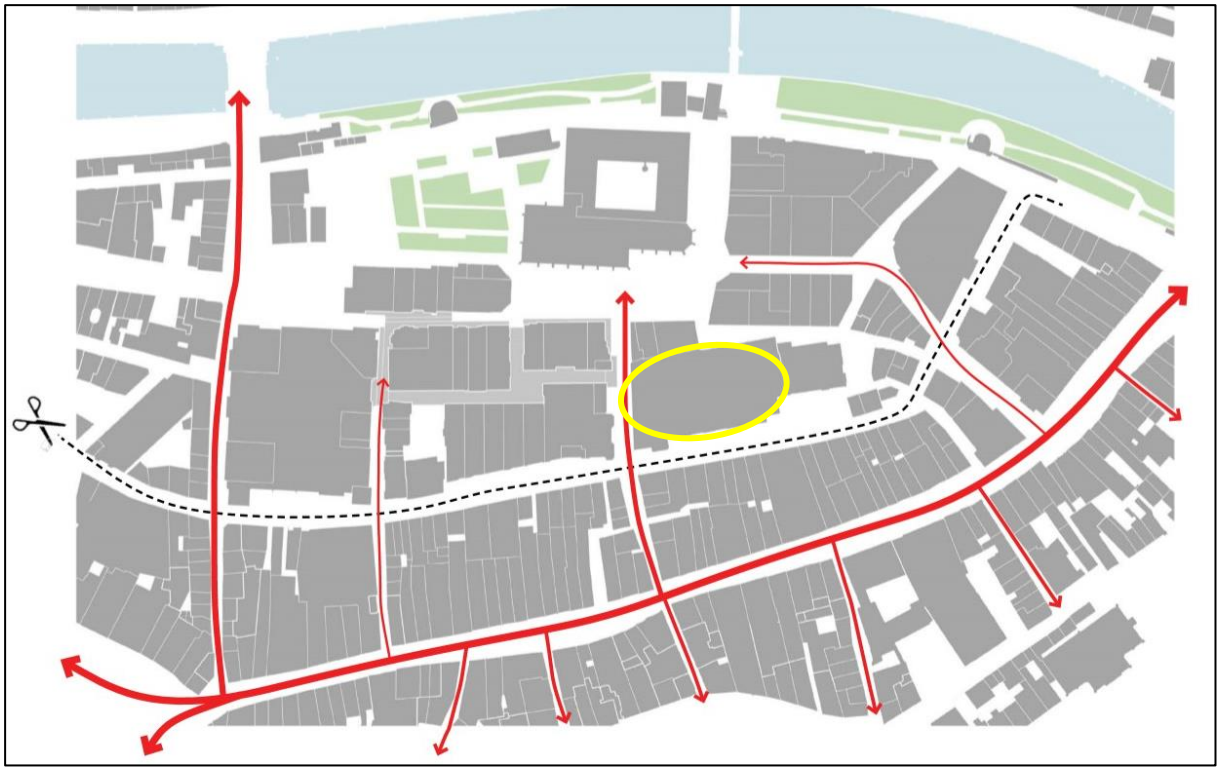
bebouwing van Het Eiland. Net zoals dat geldt voor het pand van de C&A, bestaat ook de eerste laag van de bebouwing van Het Eiland uit een commerciële plint. Daarboven bevinden zich woningen. Op de volgende foto's zijn de bestaande situatie aan de noordzijde van het plangebied en in de drie Pistolengang weergegeven.

Foto links: bebouwing op de hoek Broerenstraat – Achter de Broeren. Foto rechts: toegang tot de Drie Pistolengang vanaf Achter de Broeren.

Foto links: zicht op de Drie Pistolengang vanaf de zijde Achter de Broeren. Foto rechts: bestaande bebouwing Het Eiland ter hoogte van de Drie Pistolengang.

4.1.2 Stedenbouwkundige visie

De opgave ligt voor om het Broerenkwartier zodanig te transformeren, dat het gebied op langere termijn toekomstbestendig kan functioneren. Het Broerenkwartier moet een volwaardig onderdeel van de binnenstad vormen waar wordt gewerkt, gewoond en dat een aanvulling vormt op de rest van de historische binnenstad en de Thorbeckegracht. Op onderstaande afbeelding is de routestructuur rondom het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied tussen verschillende routestructuren van de binnenstad ligt.



Routestructuur rondom plangebied. Bron: Tim Versteegh. Architect.

De samenhang tussen het Broerenkwartier en de binnenstad ontbreekt echter, ondanks een bestaande routestructuur. In de huidige situatie wordt het grootste deel van het Broerenkwartier dusdanig slecht benut, dat bezoekers van de binnenstad letterlijk aan het gebied voorbij gaan. Voor de locatie van de C&A valt dit relatief gezien mee omdat het plangebied grenst aan Het Eiland en aan de verbinding tussen de Diezerstraat en de Broerenkerk ligt.

Door het gehele Broerenkwartier zowel ruimtelijk als functioneel op te waarden, gaan het gehele gebied en dus ook voorliggend plangebied, weer onderdeel uit maken van de binnenstad en gaat het als verbinding fungeren tussen het kernwinkelgebied en de Thorbeckegracht.

4.1.3 Verschijningsvorm

Algemeen

Algemeen uitgangspunt van het plan is dat het gebouw zowel ruimtelijk als functioneel bijdraagt aan de opwaardering van het Broerenkwartier, onderdeel wordt van de routing tussen de Diezerstraat en de Broerenkerk en dat het toevoegen van woningen bijdraagt aan de levendigheid van dit deel van de binnenstad. Met het toevoegen wordt ook bijgedragen aan de woonbehoefte in Zwolle.

De eerste en tweede bouwlaag blijven behouden. Dat betekent dat de karakteristieke betonnen omranding van de eerste verdieping en het hoekelement op de hoek Broerenstraat – Nieuwstraat worden geïntegreerd in het plan. Doordat het plan wordt gerealiseerd boven op de bestaande bebouwing betekent dit dat de bestaande constructie van het pand als uitgangspunt is gehanteerd voor de uitwerking van het plan. Dat is van invloed heeft op de ruimtelijke en architectonische invulling van het plangebied en daarmee op het programma.

De bouwlagen die worden toegevoegd zijn in hoogte en situering afgestemd op de omgeving. Vanaf de tweede bouwlaag is de bebouwing op minimaal 2 meter teruggelegd waardoor lucht in het plan ontstaat. Aan de zijde van de drie Pistolengang betekent dit dat er ook voldoende afstand ontstaat tussen de bestaande bebouwing van Het Eiland en de nieuwe bouwlagen. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt grotendeels aansluiting gevonden bij de bestaande planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Op onderdelen wordt hier van afgeweken (om een lift mogelijk te maken), maar dat is door het toepassen van setbacks ruimtelijk en functioneel gezien in aansluiting op de omgeving.

Verder is een belangrijk uitgangspunt dat het plan bijdraagt aan de gemeentelijke duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen. Door het toevoegen van groen op de daken wordt hittestress tegengegaan, wordt de binnenstedelijke biodiversiteit vergroot en wordt water langer vastgehouden dan nu het geval is in de bestaande versteende omgeving.

In de navolgende alinea's wordt beschreven op welke wijze het plan, bezien vanuit verschillende zijden van het gebouw, bijdraagt aan de hiervoor beschreven doelstellingen. Alle in dit document opgenomen afbeeldingen vormen impressies. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zijde Nieuwstraat
De versteende gevel van het pand aan de zijde van de Nieuwstraat en het doorgaande verkeer ter plaatse van de Nieuwstraat zorgen in de bestaande situatie voor een onaantrekkelijke leef- en verblijfsomgeving. Dit contrasteert met de afwisseling van woningen en bedrijven aan de overzijde van de weg. Door het realiseren van een entree, het toevoegen van groen en het realiseren van woningen wordt het plangebied ruimtelijke en functioneel onderdeel van de Nieuwstraat. Een woonfunctie leidt tot levendigheid en meer sociale controle. Het toevoegen van groen draagt eveneens bij aan het vergroten van het woon- en leefklimaat en op kleine schaal aan de vergroting van de biodiversiteit.

Naast het toevoegen van een nieuwe functie, wordt ook de pui van de bestaande commerciële plint transparant en daarmee overhoeks gemaakt. Hierdoor ontstaat meer openheid naar de straat. Het bestaande hoekelement met lift blijft behouden, evenals de betonnen omranding van de eerste bouwlaag die het pand karakteriseert.

Met het opwaarderen van het pand aan de zijde van de Nieuwstraat wordt aangesloten bij de plannen aan de zuidzijde van de Weeshuispassage, zijde Nieuwstraat. Ook hier wordt een woonomgeving gecreëerd.

Op de volgende impressie is de het nieuwe pand vanaf de zijde van de Nieuwstraat-hoek Broerenstraat weergegeven.

Zicht op de Nieuwstraat, richting Broerenstraat. Bron: Tim Versteegh. ARCHITECT.

Aan de achterzijde van het pand, op de hoek waar het pand grenst aan de Nieuwstraat en Sikkes, blijft de betonnen rand ook behouden. De woningen worden net als aan de hele zijde van de Nieuwstraat met een 'setback' terug liggend ten opzichte van de gevel gesitueerd. Hierdoor ontstaat 'lucht' in het gebouw. Deze trapsgewijze opbouw van het pand met diverse setbacks wordt in de verschillende verdiepingen voortgezet. Op de volgende afbeeldingen is de oude situatie afgezet tegen de nieuwe situatie.

Zicht op de achterzijde van het pand vanaf de Nieuwstraat. Bron: Tim Versteegh. ARCHITECT.

Broerenstraat

De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de zijde van de Broerenstraat. Zoals in hoofdstuk 2 al is toegelicht, is deze entree georiënteerd op een belangrijke looproute tussen de Diezerstraat en de Broerenkerk. Ook de aanwezigheid van de WE aan de overzijde van de Broerenstraat zorgt er voor dat dit deel van de Broerenstraat een belangrijke looproute is voor bezoekers van de binnenstad.

Waar nu sprake is van een deels betonnen zijde op de tweede bouwlaag, wordt deze zijde van de winkel met dit plan opgewaardeerd door meer raampartijen te maken. De betonnen omranding wordt als het ware deels 'doorgezaagd' door raampartijen toe te voegen, waardoor een opdeling van de oorspronkelijke rand ontstaat. Door het toevoegen van woonlagen die zijn georiënteerd op de Broerenstraat ontstaat, in combinatie met groen op de buitenruimten van de bouwlagen, een aantrekkelijke situatie. Op de volgende afbeeldingen zijn de bestaande en nieuwe situatie tegen elkaar afgezet.

Links: zicht richting Broerenkerk in bestaande situatie. Rechts Zicht richting Broerenkerk in de nieuwe situatie. Bron: Tim Versteegh, Architect.

Broerenkerkplein

Aan de zijde van het Broerenkerkplein, doorlopend tot de toegang tot de Driepistolengang, is een winkel tegen het pand van de C&A aangebouwd. Deze heeft nagenoeg dezelfde bouwhoogte als het pand van de C&A. Het C&A-pand ligt daarvoor min of meer verscholen achter het bestaande gebouw en is vrijwel niet zichtbaar als je vanuit de Klokkensteeg richting de Drie Pistolengang kijkt. Door het toevoegen van bouwlagen wordt het pand vanaf het Broerenkerkplein zichtbaar. Omdat de bouwlagen in de vorm van setbacks trapsgewijs de lucht in worden gebouwd, valt dit nauwelijks op. Op de volgende afbeelding is de huidige situatie afgezet tegen de nieuwe situatie.

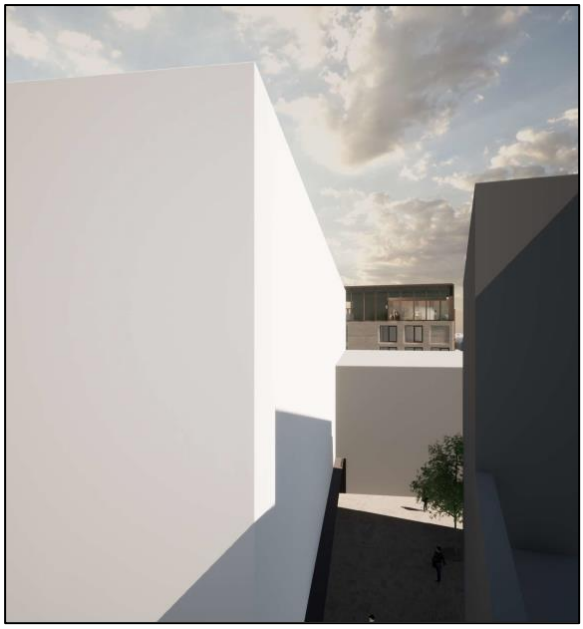
Zicht richting Drie Pistolengang vanaf Broerenkerkplein in bestaande situatie (links) en in nieuwe situatie (rechts). Bron: Tim Versteegh, Architect.

Drie Pistolengang

De Drie Pistolengang is in de bestaande situatie een vrij doodse doorgang aan de achterzijde van Het Eiland. De bebouwing van Het Eiland bestaat hier uit een commerciële plint met daar boven woningen. Er bevinden zich, behoudens de tweede entree van de C&A, geen entrees voor deze winkels en woningen in Het Eiland.

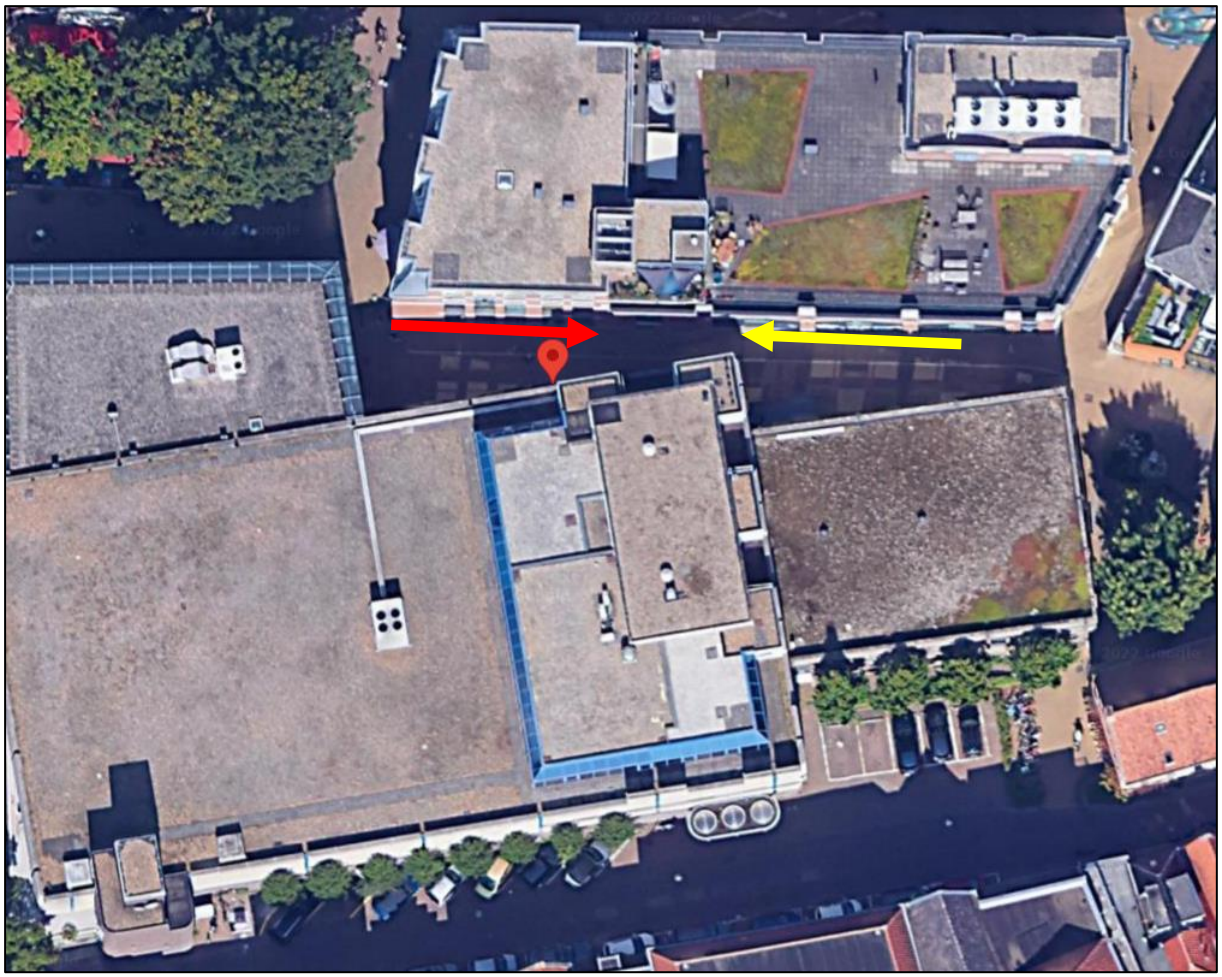
Met voorliggend plan krijgt de Drie Pistolengang een ander karakter en gaat een logischer onderdeel vormen van de woonomgeving. De entree van de appartementen wordt aan de Drie Pistolengang gesitueerd en ook bevindt zich hier de toegang tot de fietsenstallingen van de woningen. Daar waar nu, met name na sluitingstijd van de winkels een vrij doodse en sociaal onveilige situatie heerst, wordt dit door het toevoegen van de woningen anders. Er ontstaat een levendiger en sociaal veiligere situatie.

Aan de Drie Pistolengang kan de bebouwing tot de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte worden opgetrokken. Daar is in voorliggend plan bewust niet voor gekozen om te voorkomen dat er een te groot bouwvolume ten opzichte van de naastgelegen bebouwing ter plaatse van Het Eiland ontstaat. Er is gekozen voor een trapsgewijze opbouw van de woonlagen om lucht, licht en ruimte te creëren, zowel voor de nieuwe bewoners, als voor de bewoners van Het Eiland. Op de volgende afbeeldingen is effect van de maximale planologische bebouwingsmogelijkheden in de vorm van een hoog opgetrokken muur, afgezet tegen het bouwplan. Het geeft een beeld hoe de bewoners van Het eiland tegen het bouwplan aankijken. Door gebruik te maken van setbacks bij de verschillende bouwlagen ontstaat lucht in het plan.



Zicht in de Drie Pistolengang. Links: maximale planologische mogelijkheden. Recht het bouwplan met lucht. Licht en ruimte.

Dit beeld is genomen vanaf de zijde van de Sikkens (Nieuwstraat) , door de Drie Pistolengang richting de entree van de C&A. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven met de gele pijl.



Op de volgende afbeeldingen is de situatie in tegengestelde richting weergegeven, overeenkomstig de rode pijl in bovenstaande afbeelding.

Zicht in de Drie Pistolengang. Links: maximale planologische mogelijkheden. Recht het bouwplan met lucht. Licht en ruimte.

4.1.4 Toelichting op het programma

In de bestaande situatie kent het gebouw alleen een commerciële functie. Als gezegd wordt deze commerciële functie afgewaardeerd tot circa 1.800 m^2 en wordt alleen de begane grond en een klein deel van de eerste bouwlaag voor detailhandel gebruikt.

Op de begane grond worden twee entrees ten behoeve van de woningen gerealiseerd (op de hoek Nieuwstraat-Broerenstraat en in de Drie Pistolengang). Ook wordt aan de zijde van de Drie Pistolengang een deel van het gebouw benut voor het realiseren van bergingen van de bewoners van de 68 appartementen. De appartementen worden gerealiseerd in de tweede (bestaande), derde, vierde en vijfde bouwlaag. Op basis van voorgaande kent voorliggend bouwplan het volgende programma:

Begane grond

- commercieel, ca 1.700 m^2 (bestaand, geen onderdeel van het bouwplan)
- 104 fietsenstallingen
- twee entrees

Verdeeld over de verdiepingen de volgende appartementen:

- 1e verdieping:
    - commerciële ruimte
    - 19 appartementen
    - 17 bergingen
- 2e verdieping: 18 appartementen
- 3e verdieping: 18 appartementen
- 4e verdieping: 13 appartementen

Voor een specifieke omvang van de appartementen wordt verwezen naar de tekeningen van de architect die onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.2 Groen

4.2.1 Huidige situatie

Aan de zijde van de Nieuwstaat staan tegen het pand 6 bomen. En aan de zijde van Sikkes 4 bomen. Deze kunnen mogelijk niet worden gespaard. Op grond van gemeentelijk beleid is dit hoofdgroenstructuur en moet er een kapvergunning worden gevraagd en geldt een herplantplicht indien de bomen daadwerkelijk worden gekapt. In overleg met de gemeente wordt bepaald waar deze bomen worden herplant indien de bomen gekapt moeten worden. In de bestaande situatie is sprake van een groot versteend dakoppervlak en is geen sprake van openbaar groen. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.

Bestaande situatie. Binnen het plangebied is sprake van een versteend oppervlak. Bron: Google maps.

4.2.2 Uitgangspunten voor het plan

Met het toevoegen van woningen in het Broerenkwartier wordt de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot. Het toevoegen van groen op het dak van het gebouw is een belangrijk element om de leefbaarheid verder te vergroten. Met het realiseren van deze groene daken wordt een grote bijdrage geleverd aan de opvang, buffering en vertraagde afvoer van regenwater. Een grote meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie waar sprake is van een versteend dakoppervlakte. Ook draagt het groen bij aan het tegengaan van hittestress en levert het een bijdrage aan de biodiversiteit. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het gemeentelijke KEC-beleid.

Op de hoeken van de 3^{e} en 4^{e} verdieping van het gebouw wordt over een oppervlakte van 131 m^2 het type 'verblijfsdak' gerealiseerd. Dit type dak heeft een waterbuffering van 110 – 160 liter per m^2. De vegetatie bestaat uit vaste planten, heesters en gazon. Op het dak boven de 4^{e} verdieping wordt over een oppervlakte van 687 m^2 een retentiedak aangelegd. Dit type dak heeft een waterbuffer van 20 liter per m^2. Dit type dak zorgt voor een Meanderende afvoer van regenwater, enorme vermindering piekafvoer, is toe te passen met extensieve begroeiing.

Dit betekent: 131 m^2 x 110 à 160 l/m^2 = 14,3 à 21,0 m^3 waterberging. 687 m^2 à 20 l/m^2 = 13,7 m^3 waterberging. De totale waterberging bedraagt 28,0 à 34,7 m^3 gerelateerd aan circa 1640 m^2 dakoppervlak betekent dit 17,1 mm à 21,2 mm waterberging.

Er is geen sprake van waterbuffering in de drainagelaag, enkel van vertraging. Op de volgende impressie is de wijze waarop de groene daken worden vormgegeven aan de hand van een impressie weergegeven.

Vogelvluchtimpressie van het bouwplan. Op deze impressie is goed zichtbaar dat binnen het plan sprake is van een toename van het groen op het dak van het gebouw. Bron: Tim Versteegh. Architect.

4.3 Archeologie

4.3.1 Huidige situatie

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.

Op een deel van de gronden ter plaatse van 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.

Voorliggend plan voorziet in het voortzetten van het gebruik van de bestaande bebouwing en het optoppen van deze bebouwing om woningen mogelijk te maken. In het kader van dit plan wordt de grond niet geroerd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3.2 Uitgangspunten voor het plan

Het aspect archeologie is niet relevant voor het plan omdat geen bodemingrepen plaatsvinden.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het Broerenkwartier. In december 2018 is het document 'Cultuurhistorische verkenning Broerenkwartier Zwolle' uitgebracht. Een cultuurhistorische biografie waarin de geschiedenis van het Broerenkwartier uitgebreid wordt beschreven. In voorliggend plan is veelvuldig teruggegrepen op de cultuurhistorische structuren, waarden en geschiedenis zoals die in de biografie beschreven zijn. Voor een nadere onderbouwing van de volledige geschiedenis van het Broerenkwartier wordt verwezen naar deze biografie, hieronder een beknopte geschiedenis.

Beknopte geschiedenis[3]

Het huidige Broerenkwartier is zijn bestaan niet op één moment of als één samenhangend kwartier begonnen, maar is gegroeid uit twee opeenvolgende uitbreidingen van het laatmiddeleeuwse Zwolle. Het gebied tussen de voormalige waterstroom kleine Aa en de huidige Thorbeckegracht wordt in historische bronnen 'Het eiland' genoemd, terwijl het gebied tussen de Kleine Aa en de Nieuwstraat een onderdeel was van een eerdere laatmiddeleeuwse uitbreiding. Na de verstedelijking van Het Eiland in de 16e eeuw groeiden beide stadsdelen naadloos aan elkaar, omdat ook Het eiland, net als de rest van de binnenstad, groeide op een pre stedelijke ondergrond, weliswaar op onderdelen gestuurd door de stad, maar niet gepland naar hedendaagse maatstaven. Het Eiland en de strook tussen Kleine Aa en Groote Aa-Diezerstraat werden tezamen de wijk Waterstraat genoemd.

Vóór de grootschalige sloop van het Broerenkwartier in de jaren '60 van de vorige eeuw waren de verschillen tussen beide stadsdelen nog altijd waar te nemen, maar subtiel en vloeiend in elkaar overgaand. Alleen een historisch geoefend oog had de exacte groeinaden tussen beide stadsdelen kunnen herkennen. Toch ontwikkelden het Eiland en de wijk Waterstraat wel hun eigen endogene eigenschappen die door werden gegeven aan nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor behield dit deel van de binnenstad door alle veranderingen en tijdperken heen een eigen karakter.

Veel van de eigenheid van dit stadsdeel was terug te voeren op zijn afwijkende sociaaleconomische status: er was sprake van een sterker concentraat van kleine middenstand (ambachtslieden, neringdoenden) dan in andere buurten. Deze in welvaartstermen tweederangspositie heeft zich door de eeuwen heen telkens vertaald in van de rest van de stad afwijkende ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Zo waren hier meer kleinere woningen dan elders in de stad en werden er in de 19e en begin 20e eeuw minder nieuwe openbare functies gehuisvest dan in de zuidelijke binnenstad.

[3] Bron: 'Cultuurhistorische verkenning Broerenkwartier Zwolle', gemeente Zwolle, 2018.

Wellicht heeft deze status ook invloed gehad op de drie belangrijkste transformatieprocessen in dit stadsdeel tot aan de tweede helft van de 20e eeuw: 'inbreiden', 'inpakken' en 'hergebruik'. Hoewel deze specifieke verdichtingsprocessen eigen zijn aan elke historische stad, komen zij in het Broerenkwartier wel bijzonder pregnant naar voren. De tot aan de jaren '60 van de 20e eeuw bijna volledig ingepakte middeleeuwse stadsmuur heeft een bijzondere rol gespeeld in de stedelijke verdichting van de buurt en heeft bovendien alle eeuwen doorstaan, een zeer zeldzaam gegeven voor een al in de 17e eeuw buiten gebruik geraakte vestingmuur. Iets soortgelijks geldt voor het laatmiddeleeuwse Broerenklooster, dat voor het grootste deel bewaard is gebleven en nog altijd het middelpunt is van de noordelijke binnenstad. Ook dat is ongebruikelijk in een historische stad.

Vertaling naar plangebied
Ten aanzien van het plangebied geldt dat na de grootschalige sloop in de jaren '60 van de vorige eeuw, in de jaren '70 een winkelgebied werd gebouwd. Dat gebied bestond uit vier delen: het overdekte winkelgebied de Weeshuispassage (noord- en zuidzijde), de locatie van de voormalige V&D en de locatie van de C&A (voorliggend plangebied). het gebied is aangeduid als het Broerenkwartier.

Al geruime tijd is algemeen geaccepteerd dat dit winkelgebied zowel ruimtelijk als functioneel zijn aansluiting op de historische binnenstad mist. De dalende bezoekersaantallen en leegstaande winkels zijn een schrijnende reflectie hiervan. Meer dan 40 jaar na de realisatie is ook duidelijk geworden dat deze situatie vraagt om transformaties. Functies passen zich meer dan in het verleden aan het historisch erfgoed aan, in plaats dat dit erfgoed het veld ruimt voor veranderend programma. In nieuwe ontwerpen, zo ook voor onderliggend plan, wordt meer dan enkele decennia geleden rekenschap gegeven van de historische context. Deze cultuuromslag brengt met zich mee dat bij elke nieuwe opgave in de historische binnenstad, zeker als het om grotere transformatiegebieden gaat, een verdieping in de geschiedenis van het gebied en in de specifieke ruimtelijke en cultuurhistorische waarden nodig is. De 'Cultuurhistorische verkenning Broerenkwartier Zwolle' biedt deze verdieping en is gehanteerd bij de planuitwerking.

In het document worden diverse aanbevelingen gedaan ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het betreft aanbevelingen ten aanzien van stedenbouw, architectuur, openbare ruimte en routestructuren. Deze aanbevelingen zijn door de initiatiefnemer, de architect, de gemeentelijk stedenbouwkundige en Het Oversticht als uitgangspunt genomen bij het maken van voorliggend plan. Zo is als uitgangspunt gehanteerd dat plinten een opwaardering moeten krijgen en afgestemd moeten zijn op de nieuwe woonfunctie, zonder dat de aantasting van de oorspronkelijke massa wordt aangetast. Dat heeft er toe geleid dat de oorspronkelijke uitstraling van het gebouw (eerste lagen) en de tijdgeest waarin het pand is gebouwd (jaren '60) nog af te lezen is. Aan de zijde van de Nieuwstraat wordt de bestaande rooilijn gerespecteerd, maar worden de gesloten plinten geopend waardoor het gebied 'toegankelijker' wordt. Verder draagt het plan bij aan de versterking van de routing tussen de Broerenkerk en de Diezerstraat.

Daarbij heeft waar mogelijk afstemming plaatsgevonden met omliggende ontwikkelingen in het Broerenkwartier (oord- en zuidzijde). Dat heeft er toe geleid dat het plan zowel ruimtelijk als functioneel past binnen de doelstellingen van het Broerenkwartier en zijn afgestemd op cultuurhistorische waarden.

4.4.2 Uitgangspunten voor het plan

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 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.

4.5 Verkeer

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Zwolle gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een wijziging van het bestemmingsplan moet zijn verzekerd dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

4.5.1 Huidige situatie

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.

4.5.2 Uitgangspunten van het plan

Ten gevolge van het plan vindt geen wijziging in de wegenstructuur plaats. De bereikbaarheid van het plangebied blijft vooralsnog zoals die nu is. De wens is om de Nieuwstraat een fietsstraat te maken (1.200 mve in model voor 2035, dit aantal ligt nu op 800). De Nieuwstraat is één van de routes door het Stadshart die aangewezen is als een belangrijke fietsroute. Het is de ambitie om de Nieuwstraat een inrichting mee te geven die past bij de uitgangspunten van deze fietsroute.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeercijfers wordt aangesloten bij het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid. Uitgangspunt van dat beleid is de Regeling Parkeernormen Zwolle (2024) waarin wordt verwezen naar de geldende Parkeercijfers van de CROW. In voorliggend geval de CROW cijfers van 2024. Op basis van de gebiedsindeling uit het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bevindt het plangebied zich in het centrum in zeer sterk verstedelijkt gebied.

Verkeersgeneratie
Op basis van het programma heeft het plangebied de volgende potentiële verkeersgeneratie op basis van de CROW-normeringen:

- Commerciële functie, 23,3 bewegingen/100 m^2 bvo, 1.844/100*23,3 = 428,7
- 63 Koop appartement < 75 m^2, norm 1,6 bewegingen/woning = 101
- 3 koop appartement 75 – 100 m^2, norm 3,3 bewegingen/woning = 9,9
- 2 koop appartementen > 100 m^2, norm 4,9 bewegingen/woning = 9,8

Totaal = 595 (549,4)

In totaal vinden er per etmaal op basis van voorliggend plan 595 verkeersbewegingen plaats. De woningen beschikken niet over een eigen parkeerplaats. Bewoners en bezoekers zullen ten behoeve van het laden en lossen van spullen incidenteel gebruik maken van de Nieuwstraat, maar niet frequent omdat bewoners en bezoekers voor het parkeren van de auto aangewezen zijn op één van de drie commerciële parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied (zie navolgende onderbouwing van de parkeeropgave). Dat betekent dat de verkeersgeneratie rondom het plangebied (Nieuwstraat) niet significant zal toenemen.

Ten aanzien van de winkel wordt uitgegaan van verkeer dat niet tot aan het plangebied komt maar, zoals dat voor de gehele binnenstad het geval is, gebruik maakt van de bestaande wegen van en naar de gebouwde algemene parkeervoorzieningen.

Parkeren auto's
De regeling Parkeernormen, versie 2024 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt verwezen naar de laatste kencijfers van de CROW (in voorliggend geval uit 2024). Daarbij geldt voor het plangebied zich bevindt in het centrum, in sterk stedelijk gebied en dat sprake is van koopappartementen met verschillende oppervlakten en bijbehorende normen.

De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Om de parkeeropgave te bepalen en een invulling aan de parkeeropgave te geven, worden diverse stappen doorlopen. In de navolgende stappen wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze bij voorliggend plan invulling wordt gegeven aan de parkeeropgave. Hierbij wordt aangesloten bij de wijze waarop parkeren bij de eerdere plannen voor de ontwikkeling Broerenkwartier noordzijde en Broerenkwartier Zuidzijde is vergund op basis van de nul-vergunningen systematiek en het plaatsen van de appartementen op de POET-lijst.

<u>Stap 1. Bepalen parkeeropgave</u>
Huidige situatie
Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of 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 publicatie 744 en de regeling Parkeernormen Zwolle, versie 2024. Bij het bepalen van de norm wordt het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-norm gehanteerd. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

Om de opgave te bepalen wordt van de nieuwe opgave de oude opgave afgetrokken. In de huidige situatie is sprake van een winkelfunctie in een binnenstad van een stad met 100.000 – 175.000 inwoners, in het centrum van zeer sterk stedelijk gebied. Op basis van deze functie is op basis van de CROW Richtlijn een parkeeropgave van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het oppervlak van de winkel is 3.914 m². Dat betekent concreet dat ten behoeve van de bestaande situatie een parkeerbehoefte is van 3914/100 * 3,5 = 137 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt in de bestaande situatie op openbaar gebied (betaalde parkeervoorzieningen) afgewenteld. Het maatgevende moment van de winkelfunctie is op zaterdagmiddag.

Voorziene situatie
In de voorziene situatie is sprake van een afname van het winkeloppervlakte en het toevoegen van een gevarieerd woningbouwprogramma in de vorm van 68 appartementen.

Het programma met bijbehorende parkeeropgave is als volgt:

- Commerciële functie, 3,5 pp/100 m^2 bvo, 1.844/100*3,5 = 65 (64,54)
- 63 Koop appartement < 75 m^2, norm 0,9 (incl. bezoeker parkeren) = 56,7
- 3 koop appartement 75 – 100 m^2, norm 1 (incl. bezoeker parkeren) = 3
- 2 koop appartementen > 100 m^2, norm 1,1 (incl. bezoeker parkeren) = 2,2
  Totaal **= 127 (126,44)**

Het aandeel parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers (woonfunctie) betreft 0,1*68 = 7 (6,8) van het totaal.

Bij nieuw- en verbouw worden de (nieuwe) parkeernormen van de bestaande bebouwing(sfuncties) in mindering gebracht op de (nieuwe) parkeernormen van de nieuwbouw(functies). Het (positieve) verschil in parkeervraag moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

Ten gevolge van voorliggend plan neemt het aantal parkeerplaatsen per saldo af. Waar in de bestaande situatie een opgave is van een opgave van 137 parkeerplaatsen, is dat in de nieuwe situatie 127 parkeerplaatsen.

Het is echter zo dat in de bestaande situatie alleen sprake is van een parkeervraag ten behoeve van een detailhandelsfunctie. In de nieuwe situatie is een deel van de parkeervraag ook 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. Het gaat daarbij (maatgevend moment voor de woonfunctie) om een toenemende parkeervraag van 62 parkeerplaatsen.

<u>Stap 2. Parkeren op eigen terrein</u>
In de vorige stap is geconstateerd dat ten gevolge van het plan de parkeerbehoefte in de avond- en nachtperiode 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 parkeren in de bebouwing (eerste of tweede bouwlaag) leidt tot een afname van het aantal winkelmeters. Dat is economisch gezien niet wenselijk in het kader van de ontwikkeling van het Broerenkwartier en de Zwolse binnenstad. Ook de uitstraling van het pand richting haar omgeving wordt ten gevolge van inpandig parkeren aangetast, wat de leefbaarheid aantast. Nu is sprake van een open en transparante plint. Indien inpandig geparkeerd wordt is daar geen sprake meer van;
- 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 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.

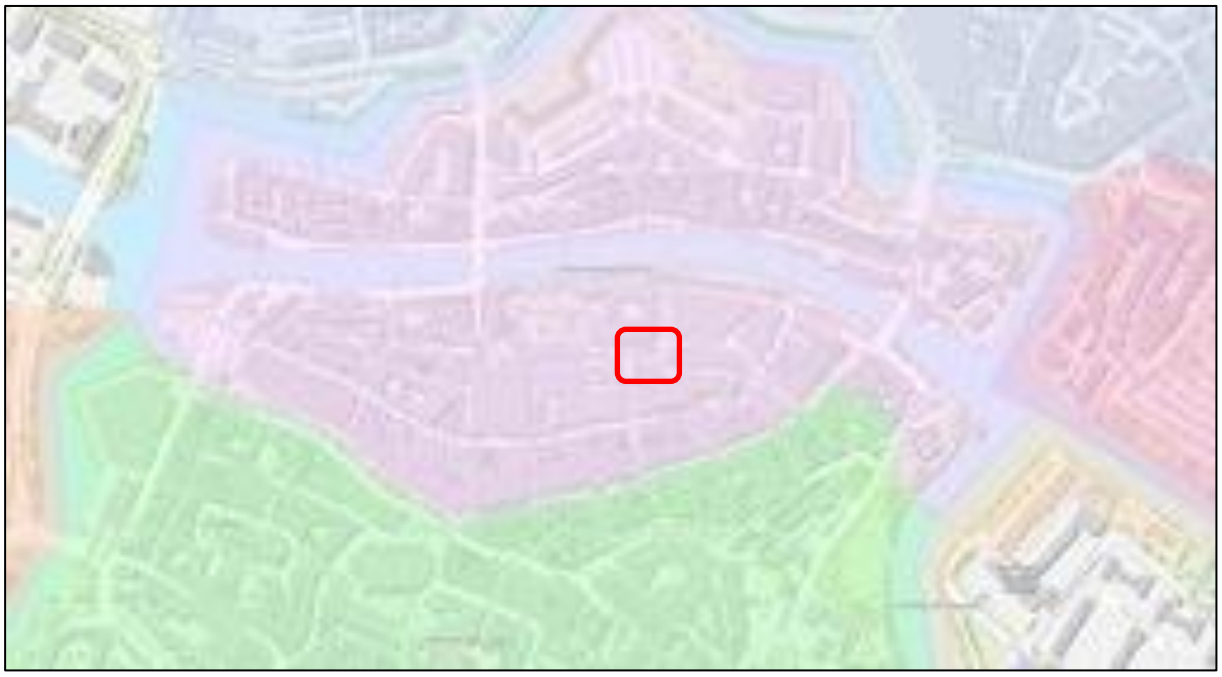
Op basis van het plan neemt de parkeervraag voor bewoners van het gebied toe. Het aantal bezoekers neemt door het verdwijnen van een deel van de commerciële functie af. Geconstateerd is dat de parkeerbehoefte van bewoners op het maatgevende moment van de woonfunctie (in de avond en op zaterdagmiddag) 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. Dit wordt in de huurcontracten met de bewoners vastgelegd.

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.

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 68 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 37 appartementen met 1 kamer en 31 woningen met twee slaapkamers. Op basis van een minimaal aantal van 2 plekken per appartement is sprake van een opgave van 68*2 = 136 plekken.

Op de begane grond worden 104 fietsparkeerplekken gerealiseerd. Op de verdiepingen bevinden zich nog eens 17 bergingen waar 2 fietsen gestald kunnen worden. Daarmee komt het aantal beschikbare plekken binnen het plan op 138, waarmee invulling wordt gegeven aan de maximale opgave van 136 plekken.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het plan.

4.6 Flora en fauna

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot

negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

4.6.1 Huidige situatie

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied 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, waarbij wordt ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Onderzoek

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. De quickscan is als bijlage 1a opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

De bebouwing in het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen of als nestplaats voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Ten aanzien van andere soorten geldt dat geen sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is wat dat betreft niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met aanwezigheid van broedvogels op het platte dak, waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden IJssel) op ca. 2,8 km afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht ligt op ca. 3,7 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 5 km) van het plangebied.

Het plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied van Zwolle en is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied in het binnenstedelijk gebied van Zwolle en de beperkte impact van de ingreep (reguliere bouwwerkzaamheden), kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten.

Herzien rapport
Het hiervoor beschreven ecologische onderzoek dateert van 2020. Om die reden heeft in november 2024 een actualisatie van het rapport plaatsgevonden. Deze actualisatie is als bijlage 1b van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen herontwikkeling geen ernstige nadelige gevolgen heeft voor de lokale staat van instandhouding van Rode lijssoorten. De voorgenomen ingreep leidt daarnaast niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een Nee, tenzij-toets' en het opstellen van een compensatieplan is niet aan de orde.

Stikstof
Om de effecten van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden te kunnen bepalen is in het kader van het plan een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd in de vorm van een AERIUS-berekening. Daarbij is in beeld gebracht of er significante negatieve effecten zijn tijdens de aanleg- en gebruiksfase van het voorziene plan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan geen negatieve effecten ten gevolge van stikstofuitstoot heeft. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 1c t/m 1e toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

4.6.2 Uitgangspunten voor het plan
Uit het verkennend natuuronderzoek is gebleken dat beschermde natuurwaarden op voorhand uitgesloten kunnen worden. Zodoende zijn vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Een AERIUS-berekening heeft aangetoond dat het plan is op basis van het aspect 'gebiedsbescherming' eveneens uitvoerbaar is op basis van het aspect 'stikstofdepositie'.

4.7 Water
4.7.1 Huidige situatie
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. 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 68 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 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. 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, worden de daken van het plan voorzien van groen oppervlak. In paragraaf 4.2 is weergegeven op welke wijze dat gebeurt. Dit groen draagt bij aan de berging van hemelwater op 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.

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 2). Daarnaast is het plan ook voor besproken met het waterschap. Het plan is, vanuit het waterschap bezien, niet van belang.

Invloed op waterhuishouding
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. De toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m² (er wordt geen verhard oppervlak toegevoegd). Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt normaal gesproken door het waterschap een ontwateringsdiepte geadviseerd. Omdat in onderliggend geval gebouwd wordt boven bestaande bebouwing, is dit niet van toepassing. Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders, wordt uiteraard aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater
Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is (zoals in onderliggend plan), is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In voorliggend geval is sprake van een binnenstedelijke omgeving waar reeds verhard oppervlak aanwezig is. Ondanks dat de hoeveelheid verhard oppervlak niet toeneemt, wordt voor de opvang en (vertraagde) afvoer van hemelwater gebruik gemaakt van groene daken, zoals hiervoor en in paragraaf 4.2 reeds is toegelicht.

Hemelwaterbeleid gemeente Zwolle
Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

De hemelwaterafvoeren moeten aan de noordzijde (Drie pistolengang – Achter de Broeren) worden aangeboden. Vandaar moeten er door de gemeente nieuwe hemelwaterleiding(en) worden gelegd naar bestaande gemeentelijke HWA put 17886. Deze nieuwe hemelwaterleiding(en) (van pand naar put 17886) moeten aangevraagd worden bij de gemeente Zwolle. Vanaf put 17886 wordt het overtallige water te zijne tijd via een hemelwaterleiding afgevoerd richting de stadsgracht.

Het vuilwater moet aan de zuidzijde (Nieuwstraat) worden aangeboden. Indien gebruik gemaakt kan worden van bestaande rioolaansluitingen dan heeft dat de voorkeur van de gemeente Zwolle. Kan dit niet, dan moeten deze nieuwe VWA aansluiting(en) ook aangevraagd worden.

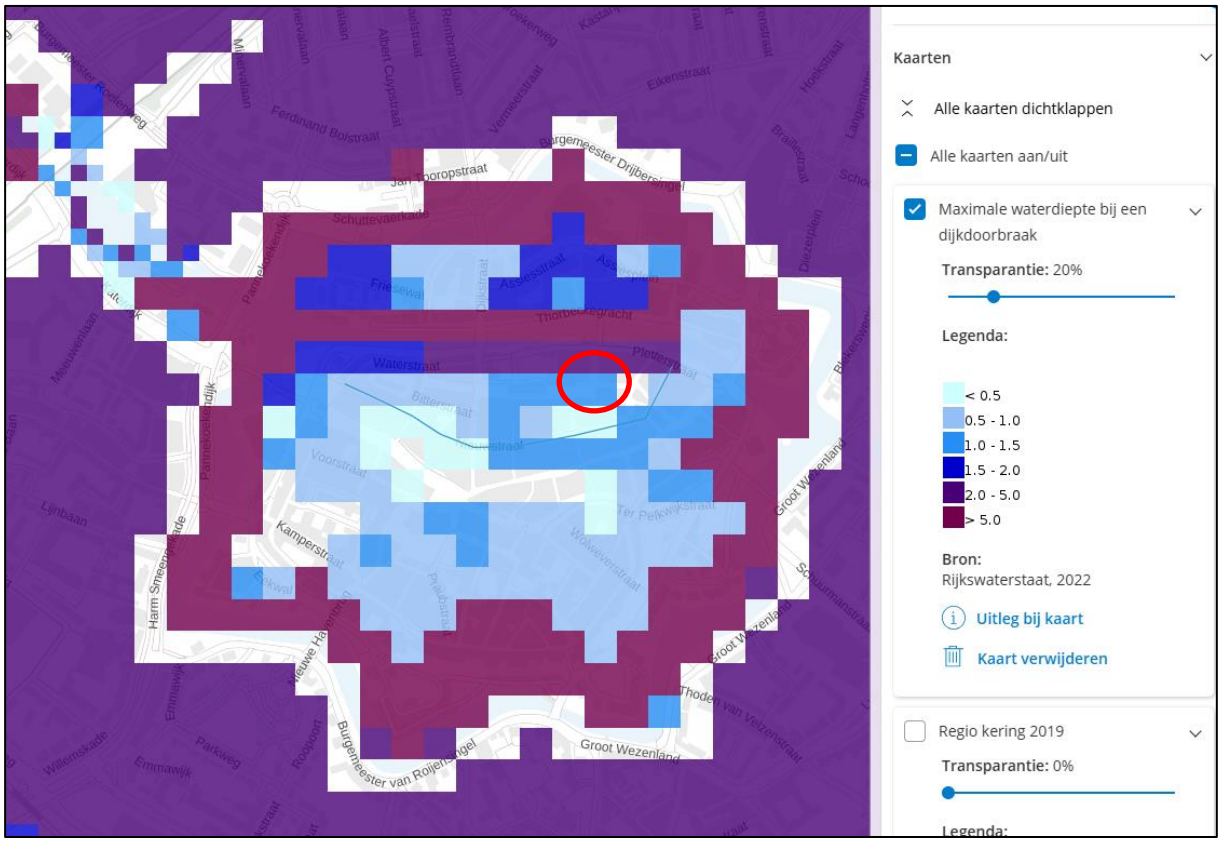
Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. Voor plannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject ten westen van het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 3.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: *'kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstroomt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade'*. De regionale waterkering rondom de Zwolse stadsgrachten kent een overschrijdingskans van 1 op 200 per jaar.

De gehele Zwolse binnenstad ligt buitendijks en heeft dus geen veiligheidsnorm met betrekking tot waterveiligheid. Met behulp van de riscokaart uit de Atlas van de Leefomgeving wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 1 tot 1,5 meter (zie volgende afbeelding).



Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: Atlas van de Leefomgeving).

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Het risico voor het plangebied is echter beperkt. Daarnaast worden de appartementen op de verdiepingen gerealiseerd. van overstromingsrisico in de appartementen is daardoor nagenoeg geen sprake.

4.7.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plan voorziet niet in een toename van verhard oppervlak. Voor het vergroten van de opvang van hemelwater op eigen terrein worden groene daken gerealiseerd, zoals beschreven in paragraaf 4.2. Door toename van groen ontstaat een afname van de afvoer van hemelwater. Dit is een positief effect van voorliggend plan ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen die door de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het gehele Broerenkwartier de komende jaren worden vergroot.

Het plan leidt tot een toename van de productie van afvalwater ten gevolge van de toename van het aantal woningen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het bestaande gemengde stelsel. Dit stelsel wordt in het kader van de gehele ontwikkeling van het Broerenkwartier vergroot en biedt zodoende voldoende capaciteit. Indien blijkt dat extra rioolaansluitingen gerealiseerd moeten worden, wordt hiervoor een aparte vergunningsaanvraag ingediend.

Het plangebied kent een overstromingsrisico. In geval van overstroming kunnen mensen zich binnen afzienbare tijd naar grote hoogte brengen dan de voorziene overstroming (- 1,5 meter waterdiepte). Ook kunnen mensen zich in veiligheid stellen door gebruik te maken van de bestaande wegen.

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de bovengenoemde wateraspecten voorvloeiend uit het waterschapsadvies. Water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Milieu

4.8.1 Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse
Voorliggend plan betreft de transformatie van bestaande bebouwing en de optopping van deze bebouwing met enkele bouwlagen. Alle bebouwing wordt binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. De grond wordt niet geroerd, waardoor geen bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie
Het plan is op basis van het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

4.8.2 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse
Het plan betreft transformatie van een locatie waar 68 appartementen worden toegevoegd. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m2 bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor ‘niet in betekenende mate’ bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie
Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8.3 Geluid

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van

geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Onderzoek
Voorliggend plan maakt de functie 'wonen' mogelijk. Deze bestemming dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt. Uit een analyse van de omgeving blijkt dat er drie bronnen aanwezig zijn die een akoestisch effect op de voorziene woningen kunnen hebben: de Nieuwstraat (wegverkeer), horecagelegenheden (ruimtelijke inpassing) en warmtepompen (industrielawaai).

In het kader van onderliggend initiatief hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. De resultaten van de onderzoeken worden hierna toegelicht. De betreffende onderzoeksrapporten zijn als bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
Een deel van het voorziene bouwplan ligt in het invloedsgebied van de Nieuwstraat. Daarom heeft onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelastingen van het wegverkeerslawaai op de nieuw te bouwen appartementen voor de toekomstige situatie. Voor het volledige rapport (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Nieuwstraat, Ancoor, 13 februari 2024) wordt verwezen naar bijlage 3.

Conclusies onderzoek
De te verwachten geluidsbelastingen [L_{den}] vanwege het wegverkeer op de gevels van de in de directe omgeving van het plangebied geprojecteerde appartementen als gevolg van de zoneplichtige wegen, bedraagt minder dan 48 dB. Hieruit blijkt dat de hiervoor vastgestelde voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De zoneplichtige wegen (> 50 km/uur wegen) vormen overeenkomstig het gestelde in de Wet geluidhinder, derhalve geen belemmering voor de realisatie van het geprojecteerde bouwplan.

Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de appartementen in haar directe omgeving, zijn naast de zone plichtige wegen ook de niet zone plichtige wegen [30 km/uur wegen] in het akoestisch onderzoek mee beschouwd. De optredende geluidsbelastingen als gevolg van deze secundaire wegen behoeven volgens de Wet geluidhinder niet te worden getoetst aan de gestelde grenswaarde, maar zouden wel kunnen leiden tot geluidoverlast. Met name als gevolg van het verkeer over klinkerverharde wegen. Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van zowel de gezoneerde als de niet gezoneerde wegen in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van de niet gezoneerde wegen bedraagt maximaal 59 dB. Het wegverkeer over de Nieuwstraat verzorgt hierbij het leeuwendeel van deze geluidbelasting.

Omdat het toepassen van bronmaatregelen en van effectieve overdrachtsmaatregelen op praktische, verkeerskundige en/of financiële bezwaren stuit, stellen wij voor om middels het aanbrengen van

geluidwerende voorzieningen aan de schilconstructie van appartementen waarbij sprake is van een overschrijding van de voorgestelde grenswaarde van 48 dB, een binnenniveau van 33 dB te realiseren gebaseerd op de gecumuleerde geluidbelastingen afkomstig van het wegverkeer. Dit houdt in dat de buitengevels van de zwaarst belaste geluidgevoelige bebouwing als gevolg van het gecumuleerde geluidniveau afkomstig van het wegverkeer reeds voldoen bij de toepassing van een geluidwering overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit van ten minste 20 dB. Deze waarde kan overigens nog in negatieve zin worden bijgesteld, als deze wordt gecumuleerd met het optredende geluidniveau afkomstig van het geluidniveau afkomstig van de in de directe omgeving gelegen inrichtingen (Industrielawaai).

Uit het inmiddels eveneens uitgewerkte akoestische onderzoek met betrekking tot de optredende geluidbelastingen afkomstig van de in de directe omgeving aanwezige inrichtingen (zie resultaten hierna), blijkt dat de maximaal optredende geluidbelastingen maximaal 59 dB bedraagt. Hierbij zal rekening worden gehouden bij de nadere uitwerking van het voorzieningenpakket aan de gevels. Dit volgt uit het onderzoek geluidwering gevels naar voren komt. Zie de volgende paragraaf.

<u>Geluidwering gevels</u>
Indien de optredende geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde appartementen gecumuleerd niet tot een optredende geluidbelasting van 53 dB kunnen worden verlaagd, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels te worden toegevoegd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor (onder ‘conclusies onderzoek, vorige paragraaf) gestelde grenswaarden uit het Bouwbesluit.

Omdat er ook een aantal horeca-inrichtingen met terrasvoorzieningen (industrielawaai) in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen, dient voor de vaststelling van de daadwerkelijke gecumuleerde optredende geluidbelastingen afkomstig van het wegverkeer en de industriële inrichtingen gezamenlijk, een cumulatietabel te worden opgesteld waarbij de optredende geluidbelastingen afkomstig van zowel het wegverkeer als het optredende geluidniveaus afkomstig van het industrielawaai bij elkaar te worden opgeteld.

De geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies van het geprojecteerde appartementencomplex dienen ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de cumulatieve geluidsbelasting zoals opgenomen in het onderzoek ‘Wegverkeerslawaai’ en de grenswaarde voor het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten van 33 dB. Een en ander zoals vermeld in afd. 3.1 van het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ dient in alle situaties echter ten minste 20 dB te bedragen.

Op basis van voorgaande is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd, zie bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing (Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, Nieuwstraat, Ancoor, 5 maart 2024). In het rapport is voor de maatgevende verblijfsgebieden en -ruimten de karakteristieke geluidswering ($G_{a,k}$) berekend. De resultaten van deze berekeningen zijn weergegeven in de volgende tabel.

Appartement	Verblijfsgebied	Verblijfscode	Toe te passen beglazing	$G_{a,k}$ Norm	$G_{a,k}$ Berekend
Blad 1	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	26,0	27,3
Blad 2	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	26,0	30,1
	Woonkamer	Zijgevel	Thermobel 10-15-6	26,0	30,1
Blad 3	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	21,0	25,6
	Woonkamer	Zijgevel	Thermobel 10-15-6	21,0	25,6
Blad 4	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	22,0	25,7
	Woonkamer	Zijgevel	Thermobel 10-15-6	22,0	25,7
Blad 5	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	22,0	25,6

Tevens staan in deze tabel de minimale karakteristieke geluidswering ($G_{a,k}$ norm [min]) weergegeven, waaraan de gevels moeten voldoen. De uitgebreide berekeningen zijn weergegeven in bijlage 04 van het onderzoek 'Geluidwering gevels' (bijlage 4). Daarnaast is er een voorstel opgenomen voor de toe te passen minimale beglazing, om aan deze minimale karakteristieke geluidwering te kunnen voldoen.

Uit de berekeningen blijkt dat de karakteristieke geluidswering van de gevel(s), volgens de in het rapport vermelde uitgangspunten en op te nemen aanvullende voorzieningen, voldoet aan de minimaal hieraan te stellen vereiste karakteristieke geluidswering. Voor het verkrijgen van de in dit onderzoek berekende binnenniveaus is het van het grootste belang dat tijdens de bouwfase de voorgestelde voorzieningen vakkundig en zorgvuldig worden uitgevoerd. Hierop dient te worden toegezien.

<u>Horeca-inrichtingen</u>

In het kader van voorliggend plan is akoestisch onderzoek ingesteld naar de optredende geluidsbelasting afkomstig van een aantal horeca-inrichtingen in de directe omgeving van het voorziene bouwplan. In de directe omgeving van het plangebied zijn vier horeca-inrichtingen aanwezig waarvan is onderzocht of deze inrichtingen akoestisch van invloed zijn op het voorziene bouwplan. Het gaat daarbij om:

- Het terras van Waanders (Broerenstraat)
- Terras van Het Pestengasthuys (Nieuwstraat)
- Dunnink, met terras

Het onderzoek (Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing Appartementencomplex, Ancoor, 14 februari 2024) is als bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het toetsingskader voor de geluidsbelasting afkomstig van de inrichtingen op de gevels van geprojecteerde woningen is in feite tweeledig. Wanneer sprake is van een ruimtelijke inpassing van geprojecteerde woonbebouwingen in de directe omgeving van een of meerdere inrichtingen, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen. Daarnaast dient er te worden nagegaan in hoeverre er voldoende zekerheid bestaat dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor deze inrichtingen om hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uit te kunnen blijven oefenen [inwaartse zonering].

Als er op grond van het gestelde in de VNG-publicatie, uitgaande van een representatief in werking zijn van een inrichting, aan de richtwaarden wordt voldaan, dan kan toetsing in het kader van het Activiteitenbesluit achterwege blijven. Voor het plangebied geldt het omgevingstype 'Gemengd gebied' als gevolg van de in de directe omgeving aanwezige menging van meerder bedrijfsmatige activiteiten en woonfuncties. De horeca-inrichtingen betreffen een categorie 1 inrichting. Hierbij is

voor een Restaurant en voor cafés uitgaande van een representatieve situatie een geluidsafstand van 0 meter noodzakelijk. Dit houdt in dat overeenkomstig het gestelde in de Handreiking bij een representatief in werking zijn van de betreffende inrichtingen formeel geen aanvullende eisen noodzakelijk zijn en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woonbestemmingen.

Voor het representatief in werking zijn van de genoemde inrichtingen, blijkt op grond van het gestelde in de Handreiking [Stap 1] reeds aan het gestelde afstandscriterium te worden voldaan. Om na te kunnen gaan in hoeverre inrichtingen als gevolg van de geprojecteerde woonbestemmingen in de directe omgeving hiervan, in hun maximale planologische mogelijkheden worden geschaad, dient aanvullend inzichtelijk te worden gemaakt wat de optredende geluidbelastingen zouden zijn wanneer alle inrichtingen gelijktijdig conform de maximale planologische ruimte in gebruik zouden zijn. In dat geval dient te worden getoetst of ter plaatse van de gevels van de geprojecteerde appartementen de volgende grenswaarden niet zullen worden overschreden:

- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximale geluidsniveaus LAmax (etmaalwaarde);

Conclusies onderzoek
Als uitgangspunt voor de uitwerking van het bijgaande akoestische onderzoek is aangehouden, dat er geen enkele beperking in de bedrijfsvoering van de in de directe omgeving van het plangebied gelegen inrichtingen op zou mogen treden. Om dit volledig uit te kunnen sluiten, is bij de nadere uitwerking van de bedrijfssituatie voor elke inrichting worst-case uitgegaan van een maximale bezetting op de terrassen gedurende de dag- en avondperiode.

Geconcludeerd kan worden dat wanneer het langtijdgemiddelde geluidsniveau op de geprojecteerde woonbestemmingen, gebaseerd op de omschreven uitgangspunten, wordt getoetst aan de richtgrenswaarden van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan op nagenoeg alle beoordelingspunten kan worden voldaan. Enkel ter plaatse van de in de volgende tabel opgenomen ontvangerpunten is, bij een maximale bezetting van de terrassen in de dag- en avondperiode, sprake van een maximale overschrijding van 6 dB(A). De genoemde overschrijdingen van de ter plaatse geldende grenswaarden in de avondperiode, zijn allen afkomstig van het terras van Dunnink op de hoek van de Broerenstraat en de Nieuwstraat.

Naam	Omschrijving	Hoogte*	Dag dB(A)	Avond dB(A)	Nacht dB(A)	Toets (D)	Toets (A)	Toets (N)	Afwijking (D)	Afwijking (A)	Afwijking (N)
TP01-13_A	Toetspunt 01-13	6,50	49,9	51,1	0,0	50	45	40	-	6	-
TP02-29_C	Toetspunt 02-29	15,75	44,6	45,9	0,0	50	45	40	-	1	-
TP01-01_A	Toetspunt 01-01	6,50	44,5	45,8	0,0	50	45	40	-	1	-
TP02-33_C	Toetspunt 02-33	15,75	44,5	45,7	0,0	50	45	40	-	1	-
TP02-34_C	Toetspunt 02-34	15,75	44,4	45,6	0,0	50	45	40	-	1	-
TP02-29_B	Toetspunt 02-29	12,75	44,3	45,5	0,0	50	45	40	-	1	-
TP01-11_A	Toetspunt 01-11	6,50	44,0	45,2	0,0	50	45	40	-	0	-
TP02-30_B	Toetspunt 02-30	12,75	43,9	45,1	0,0	50	45	40	-	0	-

Voorgesteld wordt om zodanige voorzieningen te treffen aan de gevels van de betreffende appartementen, dat er zelfs bij een maximale bezetting van de terrassen in de dag- en avondperiode, kan worden voldaan aan de gestelde maximale binnenniveaus. Door het aanbrengen van de in het rapport omschreven geluidwerende voorzieningen kan worden onderbouwd dat de in de directe omgeving van het plangebied gelegen inrichtingen op geen enkele wijze in hun bedrijfsvoering (en dus in hun belangen) worden geschaad door de realisatie van het geprojecteerde appartementencomplex.

Laden en lossen

In het kader van het geldende activiteitenbesluit zijn voor de aanwezige horecabedrijven rondom het plangebied reeds regels opgesteld ten aanzien van laden en lossen in de nacht- en avondperiode. Hierbij zijn beperkingen opgesteld ten aanzien van het produceren van geluid. Omdat in de nabijheid van de plekken voor laden- en lossen reeds geluidgevoelige bebouwing aanwezig is waarmee bij het laden en lossen ter plaatse reeds rekening gehouden dient te worden gehouden, worden laad- en losactiviteiten zowel overdag als in de nacht- en avondperiode niet extra belemmerd ten gevolge van voorliggend plan.

In voorliggend geval is sprake van laden en lossen ten behoeve van de C&A. de te laden en lossen vrachtwagen staat met de open achterzijde onder de aanwezige overkapping. Bepalend voor de geluidsemissie naar de omgeving is het rijden met (kleding)containers in de laadbak van de vrachtwagen en op de klinkerbestrating ter plaatse van de losdeuren van het magazijn. De relevante bronnen voor het laden en lossen zijn in de regel: het aan- en afrijden en manoeuvreren, het sluiten/openen van de laadklep en het rijden met containers. Het gemiddelde geluidniveau van deze activiteiten bleek bij een uitgevoerde meting elders op een variërende afstand van 15 tot 30 meter, gedurende een totale meettijd van 19 minuten 50 dB(A) te bedragen, hetgeen overeenkomt met een bronvermogen van alle handelingen gezamenlijk van gemiddeld 85 dB(A).

Bij het aanrijden van de vrachtwagen of bestelbus in voorliggende situatie behoeft er niet gemanoeuvreerd te worden. Men kan aanrijden, lossen en weer doorrijden. Dit houdt in dat niet achteruit gereden hoeft te worden of ingestoken hoeft te worden. Het aan0 en afrijden kan derhalve worden gezien als zijnde integraal onderdeel van het reguliere wegverkeer, welke reeds is beschouwd in het kader van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (zie bijlage 3). Laden en lossen heeft zodoende geen negatief effect op voorliggend plan.

Installaties

Bij diverse appartementen worden de installaties geplaatst in een ruimte die via een deur in directe verbinding staan met een verblijfsruimte. De geluidwering met betrekking tot de installaties voldoet aan de eisen uit afdeling 3.2 van het Bouwbesluit. De deur van de technische ruimte wordt geluidswerend uitgevoerd ter bescherming tegen geluid van installaties. De installatie veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek geluidsniveau van ten hoogste 30dB en voldoet daarmee. Zie eveneens renvooi.

Warmtepompen

In het kader van voorliggend plan is onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke inpassing van een centrale warmtepomp op het dak van een voorgenomen appartementencomplex voor bewoning bestemde bebouwing. Het onderzoek is als bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het doel van het ingestelde onderzoek is het inzichtelijk maken van de optredende geluidsbelasting op de in de directe omgeving van de betreffende inrichting aanwezige geluidgevoelige bestemmingen of aangrenzende percelen van andere woonbestemmingen, na het in gebruik nemen van deze warmte- en koude opwekking installatie. Tevens dient er te worden nagegaan in hoeverre de geprojecteerde installatie ruimtelijk is in te passen in de betreffende omgeving, zonder hierbij overlast te veroorzaken voor de direct omwonenden.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat zowel bij de toetsing van de ruimtelijke inpassing als bij de toetsing aan het gestelde in het Bouwbesluit, uitgaande van een maximaal geluidvermogen van de warmtepomp type ZETA SKY HP R7 SLN [R32] van 85 dB(A), sprake is van een overschrijding van maximaal 10 dB(A). Dit houdt in dat wanneer er een warmtepomp met een maximaal geluidvermogen van 75 dB(A) zou worden toegepast, zowel wordt voldaan aan het gestelde in het kader van het Bouwbesluit als met betrekking tot de ruimtelijke inpassing.

Wanneer er een warmtepomp wordt toegepast met een hoger geluidvermogen, zoals het type waarmee gerekend is met een LW van 85 dB(A), dan dient er voor de buitenunit een geluid reducerende omkasting te worden aangebracht met een geluidreductie van ten minste 10 dB(A). De momenteel in de markt aangeboden geluid reducerende omkasting, kunnen het geluid tussen de 9-17 dB(A) reduceren [bijvoorbeeld akoestische omkasting van Merford]. Dit houdt in dat wanneer de warmtepomp wordt opgesteld op de in dit onderzoek aangegeven positie, daar waar nodig voorzien wordt van een geluid reducerende omkasting, voldaan kan worden aan de gestelde geluideisen in het Bouwbesluit en er tevens sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen.

Geconcludeerd kan worden dat in het onderzoek is aangetoond dat, deels middels de toepassing van geluid reducerende omkasting, voldaan kan worden aan de gestelde grenswaarden ten aanzien van warmtepompen in het Bouwbesluit. Indien aan de in het Bouwbesluit gestelde grenswaarden wordt voldaan, zo blijkt uit de rekenresultaten in dit onderzoek, is er tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen.

Conclusie
Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai is onderzoek uitgevoerd om te bepalen of het concrete bouwplan voldoet aan het akoestisch niveau. Op basis van dit onderzoek zijn in het bouwplan maatregelen getroffen om het akoestische niveau binnen de wettelijke kaders te brengen.

Ten aanzien van industrielawaai zijn geen maatregelen noodzakelijk. Ten aanzien van warmtepompen zijn alleen maatregelen noodzakelijk als het geluidniveau van de warmtepompen boven de 75 dB(A) komt. In het onderzoeksrapport zijn maatregelen benoemd die het akoestisch niveau op 75 dB(A) (wettelijk niveau) kunnen brengen.

Het plan is ten aanzien van het aspect akoestiek uitvoerbaar indien wordt voldaan aan hetgeen voortvloeit uit de uitgevoerde onderzoeken. Met de genoemde maatregelen wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd voor de bewoners van de voorziene appartementen en worden bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt.

4.8.4 Bedrijven en milieuzonering
In het kader van een goede ruimtelijke ordening 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 een woonbestemming. Dit is een gevoelige bestemming die binnen het bestemmingsplan 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 onderliggend 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 4.8.3 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. Alleen het laden en lossen van de winkel speelt een rol. In paragraaf 4.8.3 is reeds aangegeven dat dit, mede door het nemen van gevelmaatregelen om alle akoestische effecten te elimineren, niet leidt tot een negatief effect op het bouwplan.

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

4.8.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

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
Het aspect ‘externe veiligheid’ heeft geen invloed op het voorziene bouwplan.

4.8.6 MER-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r-beoordeling
Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

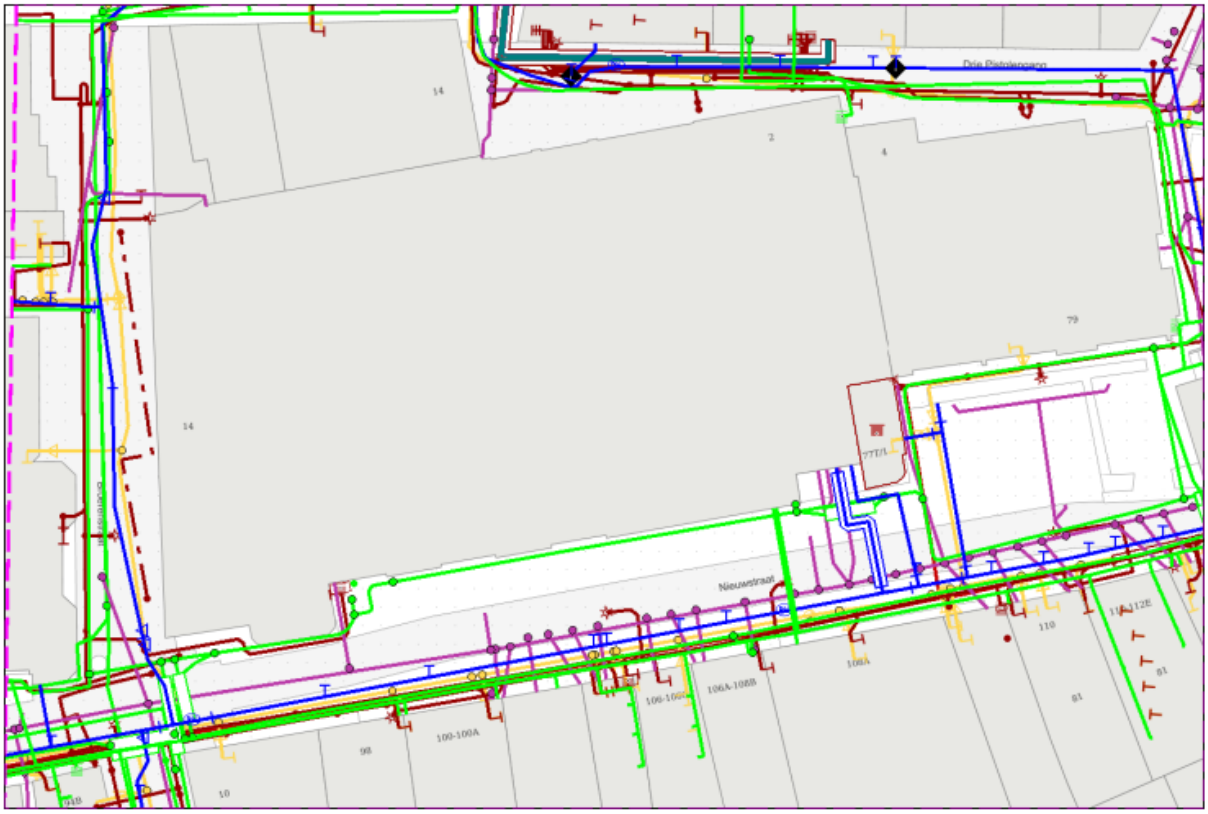
De kenmerken van het project zijn in hoofdstuk 3 en 4 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het toevoegen van bouwlagen ten behoeve van woningen boven een bestaand pand, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten hebben met name te maken met een toename van huisvuil en afvalwater. Dit wordt volgens de gemeentelijke normen verwerkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in dit hoofdstuk in beeld gebracht. Door deze beoordeling is inzicht verkregen in het feit dat het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze bevindingen zijn vertaald in een aanmeldnotitie MER (Vormvrije M.E.R.-beoordeling Broerenkwartier Oostzijde, BP&A, februari 2022) die als bijlage 7 van deze onderbouwing is opgenomen. Daaruit wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld.

Conclusie
De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

4.9 Afval

In het Broerenkwartier wordt een behoorlijk aantal woningen toegevoegd. Ten aanzien van de inzameling van afval wordt door de gemeente een plan gemaakt voor de wijze van het inzamelen van dit afval. Vanwege het ontbreken van opstelplaatsen van afvalcontainers zal daarvoor gebruik worden gemaakt van ondergrondse inzamelcontainers waar de bewoners van voorliggend plan gebruik van kunnen maken.



4.10 Kabels en leidingen

Om een beeld te krijgen van de kabels, leidingen en riolering in het plangebied in de huidige situatie is een KLIC-melding uitgevoerd. De aanwezige kabels en leidingen, zoals weergegeven op de volgende afbeelding, leiden niet tot beperkingen voor de ontwikkeling. Bij de uitvoering van de werkzaamheden en de aansluiting van de woningen wordt rekening gehouden met het bestaande netwerk.

4.11 Bezonning

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 (Bezonningsonderzoek Herontwikkeling pand C&A Zwolle, ITX Bouwconsult, 2024). Deze studie is opgenomen als bijlage 8.

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 zowel het appartementengebouw, hoek Drie Pistolengang-Klokkensteeg, hoek Weeshuisstraat-Achter de Broeren-Broerenstraat en hoek Weeshuisstraat-Broerenstraat, als de meest kritische panden aan te merken zijn.

Uit het onderzoek op 19 februari naar de appartementen Drie Pistolengang-Klokkensteeg blijkt dat de appartementen D, E en F voldoen aan de TNO-norm en geen beïnvloeding ondervinden van de geplande bebouwing. Appartementen B en C voldoen net niet maar ook hier is geen sprake van een beïnvloeding door de geplande bebouwing. Appartement A zal na de realisatie niet voldoen aan de TNO-norm, de afwijking van de norm bedraagt 48 minuten.

Uit het onderzoek op 19 februari naar de appartementen Achter de Broeren-Broerenstraat komt naar voren dat de TNO-norm niet gehaald wordt, Appartement G kent een vermindering van 55 minuten en appartement H een vermindering van 24 minuten ten opzichte van de TNO-norm.

Uit het onderzoek naar de appartementen Weeshuisstraat-Broerenstraat komt naar voren dat Appartement I voldoet aan de TNO-norm en niet beïnvloed wordt door de geplande bebouwing. Appartement J voldoet niet en kent een vermindering van 67 minuten ten opzichte van de TNO-norm.

Verder blijkt uit het onderzoek naar het verschil tussen de geplande bebouwing en het vigerend bestemmingsplan, exclusief de 10% vrijstelling in de hoogte, dat in alle onderzocht gevallen het bestemmingsplan een aanzienlijke verslechtering geeft in vergelijking met de geplande bebouwing. Alleen de appartement Drie Pistolengang-Klokkensteeg F en appartement Weeshuisstraat-Broerenstraat I voldoen aan de TNO-norm.

Conclusie
De onderzochte appartementen ondervinden in meer en mindere mate een schaduwtoename door de geplande nieuwbouw. Deze is minder dan hetgeen volgens het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. Voor een binnenstedelijke ontwikkeling zoals hier in hartje centrum Zwolle zijn de vastgestelde zonafnames acceptabel te noemen. Het plan is zodoende op het punt van schaduwwerking uitvoerbaar.

4.12 Asbest

Kader

In het Bouwbesluit is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen of te verbouwen indien daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m² zal bedragen. Van de melding maakt een asbestinventarisatierapport deel uit. De inventarisatieplicht geldt niet voor gebouwen die na 1994 zijn gebouwd.

Analyse

Het gebouw is van vóór 1994 en dus asbestverdacht. Daarom is een asbestinventarisatie voor het gebouw uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van het plangebied nog asbest aanwezig is. Het aanwezige asbest wordt ten behoeve van voorliggend plan op basis van de inventarisatie gesaneerd. De asbestinventarisatie is als bijlage 9 opgenomen.

Conclusie

Het aanwezige asbest wordt op basis van de wettelijk voorgeschreven wijze verwijderd en verwerkt.

4.13 Conclusie

Algemeen

Op basis van voorgaande is aangetoond dat de plannen ruimtelijk, milieukundig en functioneel goed inpasbaar zijn in de omgeving. De plannen dragen door verschijningsvorm en functie bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Door woonfuncties en commerciële functies te combineren wordt het gebied leefbaar en aantrekkelijk. Met name aan de zijde van de Nieuwstraat en de Drie Pistolengang draagt het plan bij aan de vergroting van de sociale veiligheid. Het plangebied maakt ruimtelijk en functioneel verbinding met de omgeving.

Afwijken van bestemmingsplan

In hoofdstuk 1 is geconstateerd dat het voorziene bouwplan op een aantal onderdelen afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Het plan wordt op basis van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure mogelijk gemaakt. Hieronder is samengevat weergegeven op welke wijze het plan bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat.

<u>Het toevoegen van het aantal woningen</u>

Rondom het plangebied, met name aan de zijde van de Drie Pistolengang en de Nieuwstraat, is buiten de openingstijden van winkels, sprake van een sociaal onwenselijke situatie. Het toevoegen van meerdere woningen vergroot de leefbaarheid rondom het plangebied en komt de bestaande leefbaarheid ten goede. Ook het toevoegen van groen op het dak van het gebouw draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied omdat de belevingswaarde wordt vergroot en het groen tevens een bijdrage levert aan de opvang van hemelwater.

Door het toevoegen van bouwlagen waar deze woningen in worden gerealiseerd ontstaat geen afbreuk van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied. De bebouwing is afgestemd op de omgeving.

<u>Vergroting bouwhoogte</u>

Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om in maatvoering 10% af te wijken van maatvoeringen uit het bestemmingsplan. Zoals aangegeven wijkt het bouwplan op onderdelen af van

de maximaal toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan en ook van de bouwhoogte als deze met 10% wordt verhoogd.

Door hier gebruik van te maken wordt de mogelijkheid geboden om zowel ruimtelijk/architectonisch, als programmatisch een goed plan te realiseren. Ruimtelijk/architectonisch door hoogteverschillen in de bebouwing te realiseren. Dit draagt bij aan de verscheidenheid van het Zwolse dakenlandschap. Programmatisch biedt het de kans om meer woningen te realiseren waardoor beter ingespeeld kan worden op de woonbehoefte van de doelgroep. Daarnaast is het functioneel nodig om een liftschacht te realiseren die iets hoger is dan de huidige planologische mogelijkheden. Deze opbouw valt in combinatie met de rest van het plan en de omgeving niet uit de toon.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan (inclusief de afwijkingen van het bestemmingsplan) niet leiden tot een aantasting van het stedenbouwkundig beeld en de woonsituatie.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf staat het contact beschreven tussen initiatiefnemer met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden (participatiejournaal). Bij deze ontwikkeling hechten we veel waarde aan de inbreng en belangen van de omgeving.

In de afgelopen jaren is er regelmatig en op verschillende manieren contact geweest met betreffende stakeholders. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bewoners aan de Drie Pistolengang. Zo zijn setbacks gerealiseerd om afstand te houden tot de belendende bebouwing aan de Drie Pistolengang en wordt veel groen toegevoegd om het woon- en leefklimaat verder te vergroten. Waar eerder buiten het bestaande bouwvlak zou worden gebouwd en daarmee meer richting de Drie Pistolengang, is dit in de definitieve plannen niet meer het geval.

Inloopavonden:
Op 13 oktober 2021 is het plan voor het eerst getoond aan het publiek. In de vorm van een informatieavond, georganiseerd door de Gemeente Zwolle. De reacties op de plannen waren overwegend positief. Naar aanleiding van de informatieavond zijn er twee buren naar voren gekomen die echt moeite hadden met de plannen. Het betreft bewoners van Het Eiland. Met hen zijn we in gesprek gegaan.

Op 20 april 2022 heeft de gemeente Zwolle opnieuw een informatieavond georganiseerd. Dit keer in het Academiehuis Grote Kerk. Ook nu waren de reactief positief.

Buren:
Tijdens de informatieavond hebben 2 huishoudens zich gemeld en hun zorgen uitgesproken over de voorgenomen ontwikkeling. Ze vrezen minder zicht en licht maar zien ook dat het bouwplan binnen de eigen erfgrens blijft. Verder is er de angst voor waardevermindering van de eigen woningwaarde van deze bewoners. Met deze bewoners heeft overleg plaatsgevonden op 2 en 25 november 2021. In november 2023 zijn per huishouden persoonlijke afspraken vastgelegd en ondertekend waardoor ze zich gehoord voelen en afzien van eventuele bezwaren en beroepen. Indien gewenst kunnen wij deze verklaring delen maar wel alleen na goedkeuring van de betreffende buren.

Brasserie Dunnik:
Op 29 september 2021 heeft een gesprek plaatsgevonden met de eigenaresse van Brasserie Dunnik. Hierin zijn de plannen besproken en of er vanuit hen eventuele bezwaren zijn hierop. Tijdens de bouw

zal wellicht wat overlast ervaren worden maar verder is het plan goed ontvangen. Voor Brasserie Dunnik kan het ook zorgen voor meer klandizie.

Vrienden van Stadskern en Koplopersgroep
Naast omwonenden en omringende bedrijven hebben ook gesprekken plaatsgevonden met de Vrienden van de Stadskern (op 25 maart 2021) en de Koplopersgroep (6 oktober 2021). Zowel de Vrienden van de Stadskern als de 'Koplopersgroep' hebben het plan omarmd. Zowel vanuit ruimtelijk opzicht als vanuit functioneel opzicht. Het realiseren van woningen draagt volgens partijen bij aan de leefbaarheid van het Broerenkwartier.

Verder heeft ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden en zijn de plannen besproken met welstand. Welstand heeft aanbevelingen gedaan ten aanzien van het behoud van rooilijnen, bouwmassa's en behoud van de herkenbaarheid van de tijd waarin het oorspronkelijke pand is gebouwd. Ook is geadviseerd de puien van het gebouw aan de Nieuwstraat transparanter te maken. Aan de aanbevelingen is invulling gegeven door behoud van een deel van de oorspronkelijke stenen gevel en het vergroten van de raampartijen aan de Nieuwstraat. Het pand behoudt hierdoor haar oorspronkelijke karakter, waardoor de tijdgeest van de bebouwing afleesbaar blijft. Ook is groen toegevoegd aan het gebouw en is gebruik gemaakt van setbacks om 'lucht' in het plan te brengen. Het plan is door welstand positief beoordeeld.

Naast de informatiebijeenkomsten en overlegmomenten is ook een projectwebsite gelanceerd. Via deze site kunnen mensen vragen stellen over het plan en op die manier in overleg treden met de ontwikkelaar.

Vanuit privacyoverwegingen zijn er geen gespreksverslagen van de gesprekken en is het een geanonimiseerd verslag. Vanuit de gemeente kan rechtstreeks contact met de ontwikkelaar worden opgenomen om een toelichting op de gesprekken te krijgen.

Vooroverlegpartners
Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Bij de voorbereiding van de ontwerp-projectomgevingsvergunning zijn de volgende organisaties gevraagd een overlegreactie/advies te geven:

1. Provincie Overijssel;
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;
3. Veiligheidsregio IJsselland.

De reacties van de overlegpartners zijn als bijlage 10 van deze ruimtelijke onderbouwing samengevat en beantwoord.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze ontwikkelaar. In het kader van voorliggend plan is een anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over het kostenverhaal, het tijdvak en locatie-eisen. Aan de overeenkomst is een allonge toegevoegd over de woningbouwcategorieën waarvoor gebouwd mag worden.

De gemeente is verplicht, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning een exploitatieplan vast te stellen.

Van deze verplichting kan worden afgeweken als sprake is van gemeentelijke gronduitgifte dan wel, dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten met een eigenaar om de kosten van de grondexploitatie anderszins te verzekeren.

Bij de afwijking van het bestemmingsplan, op basis van een omgevingsvergunning, is bij deze ontwikkeling sprake van een aangewezen bouwplan op het bij de ontwikkelaar in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F nummer 8008. Ten aanzien van dit perceel is een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze anterieure overeenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad, op grond van de anterieure overeenkomst, geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

Op basis van het bovenstaande wordt de ontwikkeling op basis van de afwijking van het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn**.**

Bijlagen

Bijlage 1a. Ecologische quickscan

Bijlage 1b. Actualisatie ecologische quickscan

Bijlage 1c. Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 1d. Projectberekening aanlegfase

Bijlage 1e. Projectberekening gebruiksfase

Bijlage 2. Digitale watertoets

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverlkeerslawaai

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing

Bijlage 6. Akoestisch onderzoek warmtepompen

Bijlage 7. Aanmeldnotitie MER

Bijlage 8. Bezonningsstudie

Bijlage 9. Asbestinventarisatie

Bijlage 10. Vooroverlegreacties