Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP20004-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP20004-0004

Datum: 7 maart 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8

Hoofdstuk 2 Beleidskader **9**
2.1 Ruimtelijk beleid 9
2.1.1 Rijksbeleid 9
2.1.2 Provinciaal beleid 12
2.1.3 Gemeentelijk beleid 17
2.2 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid 22
2.3 Verkeersbeleid 22
2.4 Groenbeleid 23
2.5 Waterbeleid 24
2.6 Economisch beleid 26
2.7 Coffeeshopbeleid 27
2.8 Prostitutiebeleid 27
2.9 Milieubeleid 27

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **30**
3.1 Stedenbouw 30
3.1.1 Huidige situatie 30
3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 32
3.2 Archeologie en cultuurhistorie 34
3.2.1 Huidige situatie 34
3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.3 Verkeer en Parkeren 35
3.3.1 Huidige situatie 35
3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 35
3.4 Natuur 36
3.4.1 Natuurbeleid 37
3.4.2 Planbeschrijving 37
3.5 Water 38
3.5.1 Huidige situatie 38
3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan 38
3.6 Wonen 40
3.7 Voorzieningen 40
3.7.1 Centrum 40
3.7.2 Sport & recreatie 40
3.7.3 Maatschappelijk 41
3.7.4 Commercieel 41
3.8 Milieu 41
3.8.1 Milieueffectrapportage 41
3.8.2 Geluid 42
3.8.3 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer) 44
3.8.4 Stikstof 46
3.8.5 Luchtkwaliteit 47
3.8.6 Bodemkwaliteit 47

3.8.7 Externe veiligheid 48
3.8.8 Niet Gesprongen Explosieven 49
3.8.9 Kabels, leidingen en straalpaden 49
3.9 Duurzaamheid 50

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten 51
4.1 Inleiding 51
4.2 Inleidende regels 53
4.3 Bestemmingsregels 53
4.4 Algemene regels 55
4.5 Overgangs- en slotregels 55
4.6 Bijlagen 56
4.7 Handboek 56

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 57
5.1 Economische uitvoerbaarheid 57
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Circa 25 jaar geleden heeft Zwolle de sprong over het Zwarte Water gemaakt en is gestart met de realisatie van Stadshagen. De wijk groeit nog steeds en momenteel wordt gewerkt aan de woonbuurten De Tippe en Breezicht die de woonwijk ruimtelijk afronden. Uiteindelijk biedt Stadshagen ruimte aan ruim 30.000 inwoners. In 2004 kreeg Stadshagen haar eigen winkelcentrum. Inmiddels voldoet het winkelcentrum niet meer aan de vraag en staat het niet meer in verhouding tot het aantal inwoners van Stadshagen. Daarnaast is er gebrek aan een gedifferentieerd woningaanbod.

Om deze reden heeft de gemeente Zwolle voorbereidingen getroffen voor een uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen. De gemeente heeft via een tenderprocedure de vraag voor de ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding aan marktpartijen voorgelegd. Uit deze procedure is Dura Vermeer gekozen om het winkelcentrum van Stadshagen uit te breiden. Dura Vermeer heeft samen met Lidl Nederland de VOF De Stadsmaker (hierna initiatiefnemer) opgericht om als ontwikkelcombinatie het winkelcentrum van Stadshagen uit te breiden.

Met de uitbreiding van het winkelcentrum wordt er tevens aandacht besteed aan het creëren van ontmoetingsplekken, maatschappelijke en sociale voorzieningen, zorg, wonen en een aantrekkelijke openbare ruimte.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stadshagen'. Derhalve voorziet voorliggend bestemmingsplan in een juridisch-planologisch kader om de uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

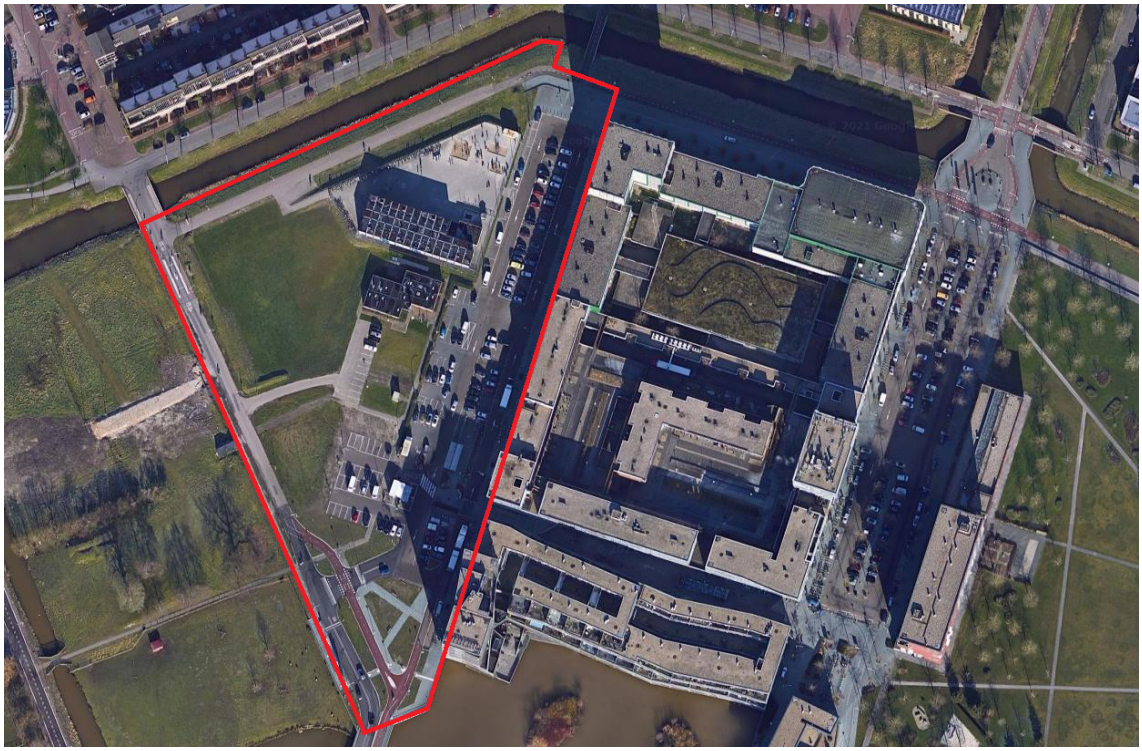
Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Zwolle in de wijk Stadshagen. Het gebied grenst aan de westzijde van het bestaande Winkelcentrum Stadshagen. Het winkelcentrum is centraal gelegen in Stadshagen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door een watergang die in westelijke richting aantakt op de Oude Wetering. Aan de westzijde van het plangebied is woningbouwplan Waaranders in ontwikkeling.

Het plangebied staat bekend onder de kadastrale gemeente Zwolle, sectie S en maakt onderdeel uit van perceelnummer 7318. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,6 hectare.

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging van het plangebied (wit omcirkeld, bron: Google Earth)



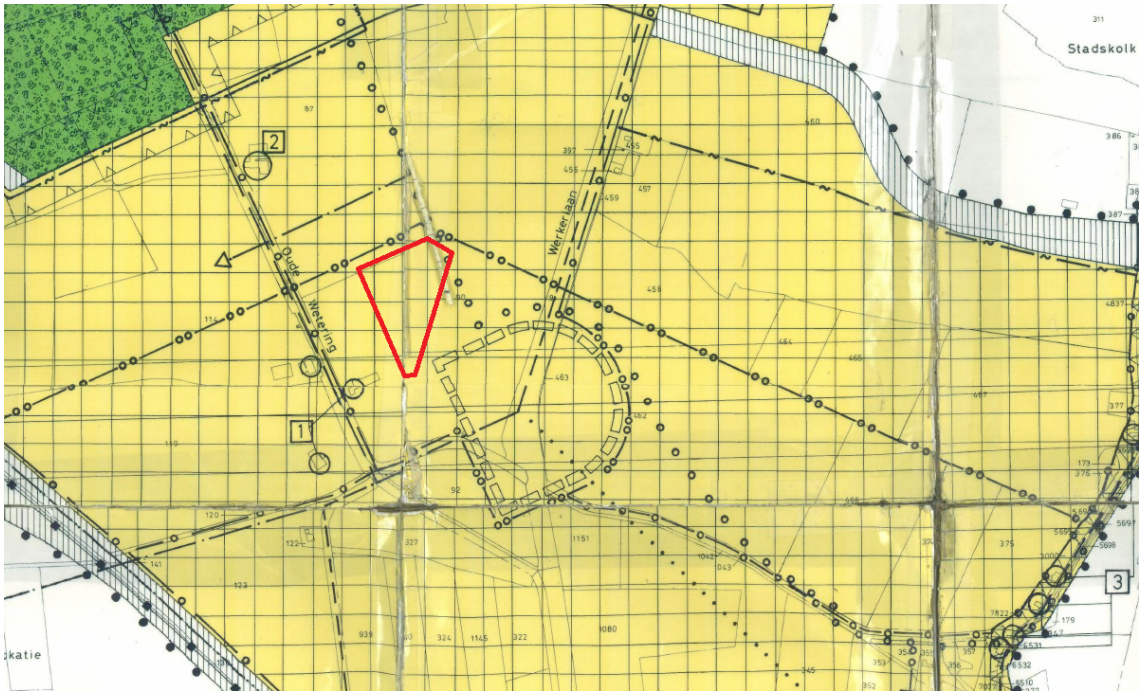
Globale begrenzing plangebied (rood omkaderd, bron: Google Earth)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied dient de digitale verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan te worden geraadpleegd.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stadshagen'. Dit plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in oktober 1995.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Stadshagen' (plangebied rood omlijnd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de uit te werken bestemming 'woongebied'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen, woonwagenstandplaatsen, woonschepen, tuinen en erven, groen-, speelvoorzieningen en water, een kinderboerderij, onderwijsvoorzieningen, detailhandel en horeca. Voor de gronden van het plangebied is geen uitwerkingsplan opgesteld binnen de planperiode (10 jaar) van het bestemmingsplan 'Stadshagen'. Om de beoogde herontwikkeling van het plangebied juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan parkeren' van toepassing voor het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2017 en regelt dat bij ontwikkelingen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Regeling Parkeernormen 2016 en eventuele wijzigingen hierop.

Met de herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied wordt ook de parkeerregeling opgenomen. Daarmee komt het parapluplan parkeren voor het plangebied te vervallen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. Er is bij het plan geen sprake van rijksbelangen, waardoor de conclusie is dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

2.1.1.1 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.

Op grond van jurisprudentie blijkt dat een initiatief van 12 woningen of meer als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor een winkelplan ligt de ondergrens van een stedelijke ontwikkeling 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Aangezien het onderhavig plan meer dan 12 woningen telt en het bebouwd oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, is hier een onderbouwing van de behoefte nodig.

De harde plancapaciteit in Zwolle omvat 3350 woningen (peildatum 1 januari 2021).

Het aantal van maximaal 231 woningen, 40 woningen met zorg en 30 zorgeenheden in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Navolgend is de behoefte van de ontwikkeling onderbouwd.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

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.

Het ministerie van BZK, de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle hebben op 7 maart 2019 de overeenkomst "Pilot woningbouw Zwolle" ondertekend waarin voor de jaren 2019 en 2020 is vastgelegd dat voor woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied in Zwolle de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen het RWP West Overijssel worden losgelaten. Voor de provincie Overijssel betekent dit een lichte planologische toetsing op bestemmingsplannen met woningbouw.

Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. Er volgt nog een uitvoeringsagenda die in de loop van 2021 wordt opgesteld. 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.

	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

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte nodig blijft. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar vastgesteld op 1.000 woningen per jaar. Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2020 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, in samenwerking met het CBS) waarin voor Zwolle tot 2035 een huishoudensgroei van 13% wordt voorzien. Daarnaast biedt de hittekaart van BPD en de krapte-indicator van de NVM (aantal beschikbare woningen voor de consument die een woning zoekt) een goede indicatie van de krapte op de woningmarkt en de behoefte aan woningen. De krapte-indicator staat per januari 2021 op 1 terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1 duidt op een zeer krappe woningmarkt en de grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen. De krapte is aanwezig in alle categorieën en prijssegmenten.

De totale harde plancapaciteit van woningen met directe bouwtitel is 3510 (peildatum 1-2-2021) en blijft daarmee ruim onder de totale behoeftevraag voor woningen in Zwolle.

Het aantal van maximaal 213 woningen, 40 woningen met zorg en 30 zorgeenheden in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit van Zwolle.

Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen voorziet deze ontwikkeling in een actuele behoefte. Bovendien is er voldoende kwantitatieve ruimte waarmee het in overeenstemming is met de regionale en lokale woonafspraken. Dat betekent dat voor onderhavig woningbouwplan voldoende planologische ruimte bestaat.

Bovendien is de groei van Zwolle ook te zien in Stadshagen. Deze groei vraagt om een divers woonprogramma, aanvullend winkelaanbod en aanvullende maatschappelijke voorzieningen. Met de uitbreiding van het winkelcentrum wordt er ingespeeld op deze vraag. Een divers woonprogramma sluit ook aan bij de Woonvisie van Zwolle. Daarbij worden specifiek levensloopbestendige woningen genoemd en woningen voor starters. In onderhavig plan wordt hier invulling aangegeven.

Met de beoogde ontwikkeling worden er ca. 213 woningen, 40 woningen met zorg en 30 zorgeenheden (bijzondere woonvorm) gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de vraag naar geschikte woningen voor starters en ouderen.

Met het groeiende aantal bewoners in Stadshagen is er ook meer vraag naar commerciële en maatschappelijke voorzieningen. In het kader van de beoogde uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen is

een rapport voor de laddertoets opgesteld waarin de uitbreidingsbehoefte van het winkelcentrum is onderbouwd (Bijlage 1). Op basis van dit rapport kan gesteld worden dat er voldoende behoefte is (2021) en ontstaat (2026, 2031) aan nieuwe detailhandel en horeca in de wijk Stadshagen om de in de ontwikkeling voorziene toevoeging aan dagelijkse detailhandel, niet-dagelijkse detailhandel en restaurants & cafés mogelijk te gaan maken. Er is geen leegstand en geen harde plancapaciteit in de wijk om (deels) in deze behoefte te voorzien. Verder wordt geconstateerd dat de woningbehoefte die in de komende 10 jaren in de wijk Stadshagen ontstaat groter is dan de plancapaciteit aan woningbouw.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een uitbreiding van het winkelcentrum op een inbreidingslocatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals voorgeschreven in het Bro.

2.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden. Op 13 november 2019 is de Actualisatie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2018/2019 vastgesteld en op 3 maart 2021 is de Actualisatie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2019/2020 vastgesteld.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' 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 Natuurnetwerk Nederland (NNN) is daarbij van belang, waarbij een vitaal en samenhangend stelsel van gebieden met een hoge natuur- en waterkwaliteit wordt ontwikkeld. Ook de ontwikkeling van een continu en beleefbaar watersysteem, het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en het contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken, zijn ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. 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. Een zichtbaar en beleefbaar landschap en het behouden en waar mogelijk verbreden van het bestaande aanbod aan woon-, werk- en mixmilieu's betreffen ruimtelijke kwaliteitsambities.

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. De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit. 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. Duurzame ontwikkeling van cultureel erfgoed (bijv. herbestemmen/hergebruik monumenten en karakteristieke bebouwing) hoort hierbij. Het realiseren van sociale kwaliteit wordt gedaan door het actief betrekken van bewoners bij projecten en het bieden van ruimte aan initiatieven van onderop.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de

Omgevingsverordening Overijssel 2017. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 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.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

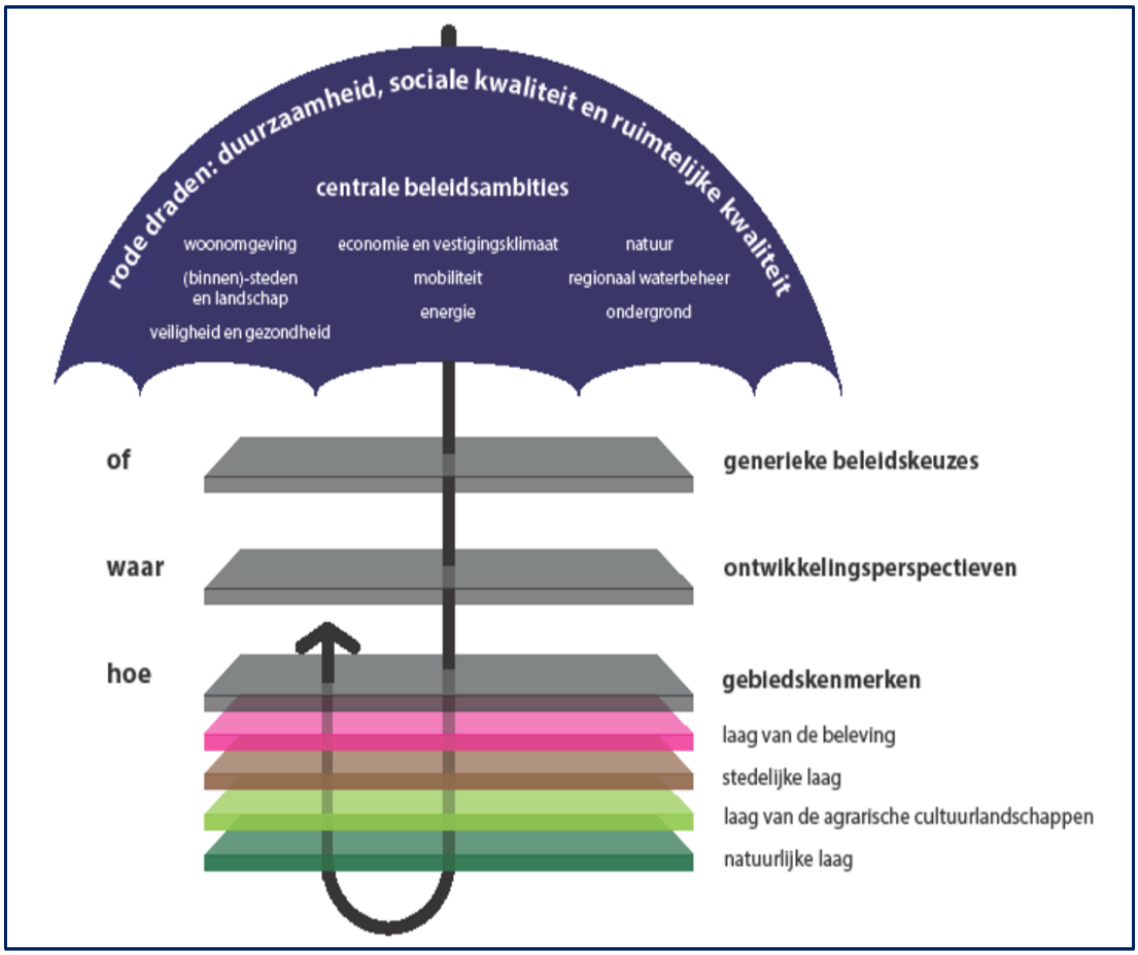
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

Gebiedskenmerken

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

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2017

Indien het initiatief, uitbreiding winkelcentrum Stadshagen, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. De beleidskeuzes hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming, zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. De beleidskeuzes worden navolgend onderbouwd.

Integraliteit

Voor de onderbouwing van de integraliteit van het plan worden navolgend de relevante belangen en beleidsambities afgewogen.

Voor de woonomgeving is de ambitie 'goed en plezierig wonen' van belang. Hieraan wordt invulling gegeven door een veilige leefomgeving te creëren met ruimte voor ontmoeting en sociale controle. Daarnaast wordt er voorzien in voldoende voorzieningen en een gemixt woonprogramma. Tevens is er sprake van een duurzaam en flexibel aanbod. Wanneer woonwensen veranderen zijn ruimtes ook geschikt voor andere doelgroepen.

Voor economie en vestigingsklimaat is de ambitie van de provincie een vitaal en zichzelf vernieuwende regionale economie. Met de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen wordt hier invulling aangegeven door een aantrekkelijk vestigingsklimaat te realiseren en bestaande werklocaties te stimuleren en nieuwe werklocaties te creëren door het toevoegen van nieuwe maatschappelijke en commerciële functies.

De ambitie voor mobiliteit is een veilige, betrouwbare (tijdsduur) en vlotte (keten)reis van personen en goederen van en naar stedelijke netwerken binnen en buiten Overijssel. Voor onderhavig ontwikkeling zijn met name de vervoersmodaliteiten fiets en auto van belang. Dit aspect is nader onderbouwd in paragraaf 3.3.

Er wordt tevens aangesloten bij de ambitie om veilig, gezond en schoon te kunnen wonen, werken, recreëren en reizen. Hier wordt invulling aangegeven door aan te sluiten bij het beleid omtrent externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid. Deze aspecten worden nader omschreven en onderbouwd in paragraaf 3.8.

Voor energie heeft de provincie de volgende ambitie: Een betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening met beperking van uitstoot van broeikasgassen. Aan deze ambitie wordt invulling gegeven door een duurzaam bouwprogramma en toepassing van duurzame energie. Dit wordt onder andere gedaan door toepassing van zonnepanelen op daken, een collectief WKO-systeem (warmte- en koudeopslag) met warmtepompen, hoge isolatiewaarden, een Smart Thermal Grid (het afstemmen van de thermische energievraag en -aanbod en het uitwisselen van deze energie door een warmtenet) en laadpunten voor elektrische auto's.

Tot slot is de beleidsambitie voor de ondergrond van toepassing op de uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen. Voor de ondergrond geldt dat de balans tussen het gebruik en bescherming van de ondergrond behouden dient te worden. De gronden van het plangebied zijn aangewezen voor bijzondere potentie geothermie. In een ruimtevraag vraagt de provincie om de potentie voor geothermie in de belangenafweging mee te nemen. Met de beoogde ontwikkeling wordt er gebruik gemaakt van geothermie door de toepassing van een WKO-systeem met warmtepompen.

De archeologische waarde van de ondergrond wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.

Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties.

De uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen is in verschillende opzichten toekomstbestendig. In de eerste plaats wordt er met het aanvullen van de woningvoorraad vooruit gekeken op demografische ontwikkelingen. De woningen die gebouwd worden, zullen geschikt zijn voor een grote diversiteit aan doelgroepen en kleine huishoudens. Daarnaast worden er levensloopbestendige woningen gerealiseerd in combinatie met een zorgaanbod. De levensduur van het gebouw wordt verlengd door hoogwaardige architectuur, onderhoudsarme materialen en een flexibele plint om verspreid over de levensduur meer functies te vervullen.

Daarnaast wordt er met de ontwikkeling ingezet op duurzaamheid en klimaatadaptatie. Dit wordt onder andere gedaan door gebruik van hernieuwbare materialen en hergebruik van materialen. Deze maatregelen dragen bij aan een toekomstbestendig plan.

Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer).

Met de uitbreiding van Winkelcentrum Stadhagen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen het

stedelijk netwerk Zwolle-Kampen.

(boven)Regionale afstemming

In het kader van het vooroverleg vindt regionale afstemming plaats met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Om met name het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de onbebouwde Groene Omgeving scherp te houden, 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.

Er is met onderhavig plan sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het onderscheid tussen de bebouwde stads- en dorpsomgeving en de Groene Omgeving.

Met bovengenoemde thema's is aangetoond dat er behoefte is aan de uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen. Er wordt aangesloten bij de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang:

- stedelijke netwerken als motor
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Stedelijke netwerken als motor heeft betrekking op de uitbreiding van het winkelcentrum. De provincie wil kansen benutten voor het creëren van grootstedelijke multifunctionele woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor de 'creatieve klasse'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden.

Onderhavige ontwikkeling is in lijn met dit ontwikkelperspectief. De uitbreiding van het winkelcentrum zorgt voor de concentratie van detailhandel. Tegelijkertijd wordt er een multifunctioneel woonmilieu gecreëerd door een combinatie van wonen en werken, maatschappelijke functies en commerciële functies.

Gebiedskenmerken

De laatste stap is toetsen hoe de ontwikkeling vormgegeven kan worden. Dit wordt gedaan aan de hand van gebiedskenmerken. Er worden vier lagen onderscheiden: laag van de beleving, stedelijke laag, laag van de agrarische cultuurlandschappen en de natuurlijke laag. De ontwikkeling dient in lijn te zijn met de gebiedskenmerken van de verschillende lagen. De relevante kenmerken zullen derhalve navolgend benoemd worden.

Laag van de beleving

Het plangebied maakt onderdeel uit van het inundatieveld IJssellinie. Dit betreft een 'baken in de tijd'. De ambitie voor 'bakens in de tijd' is verbindingen en verbanden creëren tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Bakens van deze tijd kunnen worden toegevoegd en monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden moeten bewust ingezet worden.

De gronden van het plangebied zijn reeds geroerd en bebouwd. Er bevinden zich geen 'bakens' in het plangebied. Met de uitbreiding van het winkelcentrum worden bestaande waarden van het inundatieveld IJssellinie dan ook niet aangetast.

Stedelijke laag

De gronden van het plangebied zijn aangemerkt als 'woonwijken van 1955 tot nu'. Dit zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen.

De ambitie voor de laag is herstructurering van naoorlogse wijken, waarbij het eigen karakter behouden blijft. Ook al neemt bij herstructurering het bebouwd oppervlak in wijken door meer grondgebonden woningen toe, er blijft collectieve ruimte tussen bouwblokken.

Onderhavig ontwikkeling heeft niet direct betrekking op deze ambitie. De ambitie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Laag van de agrarische cultuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een gebied van laagveenontginningen. De provincie heeft hiervoor normen gegeven. Omdat het plangebied reeds binnen stedelijk gebied ligt zijn deze normen niet van toepassing. Kenmerken zoals het slotenpatroon en houtsingels zijn niet meer aanwezig.

Natuurlijke laag

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangewezen als 'komgronden'. Omdat het plangebied reeds onderdeel uitmaakt van stedelijk gebied is de ambitie voor de natuurlijke laag niet relevant. De ontwikkeling is niet in strijd met de natuurlijke laag.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciale ruimtelijk beleid.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030"

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

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

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

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

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

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo

haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal;
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het 'Huis van Zwolle'

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

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

Ruimtelijke koers

Basis

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

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

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

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

Randvoorwaarden

Deze ontwikkelingen 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.
- 1000 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 1000 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 w at hoofdzakelijk 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.

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.

Visie op hoogbouw

Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet.

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. Daaruit volgen een achttal spelregels hoe hier om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de 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:

- Het Zwolse centrumgebied;
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra, ontmoetingsplekken en evenementenlocaties);
- Sub-urbaan gebied/groenstedelijk;
- 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.

Conclusie

Deze ontwikkeling past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie van de gemeente Zwolle.

2.1.3.2 Gemeentelijke Woonvisie 2017-2027

De Zwolse woonvisie: 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'. is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017. In het kort komt de woonvisie op het volgende neer: Zwolle groeit. Dat komt onder meer doordat Zwolle een jonge stad is met een sterke geboortegroei. Daarnaast komen mensen heel gericht naar Zwolle, omdat het goed wonen, werken en leven is in Zwolle. Vanuit deze groei wil Zwolle haar sterke regiofunctie behouden en zich als centrumstad verder ontwikkelen. Dat betekent goed nadenken over de plek, de woonvorm en de doelgroep en ons bewust zijn van leefomgeving en woonmilieu. Ruimte voor Wonen betekent bij het maken van keuzes voor woonmilieus rekening houden met het water dat Zwolle omringt en vormt; onze waardevolle blauw/groenstructuur die we als aantrekkelijke woonomgeving beter kunnen benutten. Het betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie)initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Vernieuwing kan ook door transformatie van kantoren of ander vastgoed, waarbij functiemenging (wonen, werken, recreëren) en diversiteit in woontypen gewenst zijn. Daarbij zijn natuurlijke wijkvernieuwing en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen belangrijke uitgangspunten.

De belangrijke trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de woningvraag zijn:

- Het aantal huishoudens in Zwolle neemt sterk toe: van 57.276 huishoudens in 2016 tot 64.741 in 2040. Ook onder nieuwe vestigers is Zwolle populair. De actuele woningbehoefte die op basis van actuele huishoudprognoses (CBS en Primos) is opgenomen bedraagt 5500 – 6000 nieuwe woningen in de periode 2017 tot 2027 (dus 550 – 600 per jaar).
- Zwolle is een jonge stad: 85% van de inwoners is jonger dan 65 en 22% is jonger dan 18. Het aantal kinderen en jongeren groeit nog en daarmee blijft er vraag naar eengezinswoningen.
- Het aantal 65 plussers neemt toe: in 2030 zijn er 44% meer 65 plussers ten opzichte van 2016. De vergrijzing en langer zelfstandig wonen vergt de komende jaren extra aandacht.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt aanzienlijk toe en daarmee de vraag naar kleinere woningen (tot 3 kamers).
- Starters en jongere huishoudens zijn onder de woningzoekenden oververtegenwoordigd. Daarnaast is er woningdruk door de uitstroom uit beschermd wonen en van statushouders.
- De vraag naar vrije sector huur en woningen (huur en koop) in het goedkope segment is relatief groot.

De nieuwe woonvisie beschrijft een toekomstbestendig, vernieuwend en duurzaam woonbeleid. Dat betekent aandacht voor verstedelijking en transformatie: 3000 woningen moeten binnenstedelijk worden gebouwd. De andere 3000 komen in Stadshagen. In het woningbouwprogramma gaan we uit van een verdeling 30% goedkoop, 40% midden en 30% duur segment (zie onderstaande tabel), waarbij doelgroep- en functiemenging (wonen, werken, zorgen) wenselijk is. Navolgende tabel toont de indeling van de prijsklasses.

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 210.000	Tot € 720
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ 720 - € 850
Middelduur 2	€ 260.000 - € 325.000	€ 850- € 1050
Duur	Vanaf € 325.000	Vanaf € 1050

Vanuit het woningbouwprogramma is de omslag gemaakt naar kwalitatief programmeren en stimuleren zodat vanuit de kracht van de locatie en met de nodige flexibiliteit kan worden ingespeeld op de marktvraag.

De gemeente schrijft niet vooraf in detail voor welke woningen, waar en wanneer gebouwd moeten worden. Maar vanuit haar publieke rol toetst de gemeente de plannen op ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een mix van producten en woningtypen.

Conclusie

Gelet ook op hetgeen is opgemerkt in de paragraaf ten aanzien van de behoefte-onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, kan de conclusie worden getrokken dat het plan in overeenstemming is met het volkshuisvestingsbeleid.

2.2 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.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid van de gemeente. In paragraaf 3.2 wordt nader in gegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

2.3 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 we ervoor zorgen 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 we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen 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 (deel)mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer.

2.4 Groenbeleid

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in de Omgevingsvisie is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van de Omgevingsvisie. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus.

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2013 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. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden.

Conclusie

Navolgende afbeelding toont een uitsnede uit de Groene Kaart.



Uitsnede Groene Kaart (plangebied rood omkaderd)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstuctuur. Tevens zijn er geen bijzondere bomen aanwezig in het plangebied. De noordelijke en oostelijke rand van het plangebied maken onderdeel uit van de wijkgroenstructuur. Er zijn in de huidige situatie echter geen bomen aanwezig in het plangebied en de oostelijke rand heeft geen groene bestemming. Er is geen sprake van het kappen van bomen in het plangebied.

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid.

2.5 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die 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.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

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.

Deltawet

Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. Deze zaken worden opgepakt door het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Stadsdijken Zwolle. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris, waarvan de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu de coördinerende bewindspersoon is.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en HWBP, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het peil van het IJsselmeer, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

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
Het algemene beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, 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 2007 is de nota "Leven met Water in stedelijk gebied" vastgesteld. 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. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de website: www.wdodelta.nl.

Gemeentelijk beleid
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.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op het aspect water.

2.6 Economisch beleid

Beroep- en bedrijf aan huis

Beroep aan huis wordt toegestaan.

Detailhandel

In de 'Kadernota Detailhandel 2012-2020' van de gemeente Zwolle wordt gesteld, dat de groei van het inwoneraantal van de jongste wijk Stadshagen daar zorgt voor een opgave: de uitbouw van het centrumgebied. De toename van de detailhandel in het centrumgebied van Stadshagen wordt begrensd door de distributieve ruimte die ontstaat door de groei van de wijk. Onderhavig plan is in overeenstemming met het beleid van de gemeente. Een nadere onderbouwing voorde beoogde detailhandel staat beschreven in Bijlage 1.

Horeca

De 'Horecavisie Zwolle 2019-2023' (p. 15) geeft aan dat de horeca in winkelgebieden ondersteunend moet zijn aan de detailhandel. Winkelstraten moeten als zodanig herkenbaar zijn, daarom is geclusterde horeca niet op zijn plaats. Horeca kan wel een rustpunt zijn voor winkelend publiek, bijvoorbeeld op een plein. Uitgangspunten zijn daarom daghoreca en mengfuncties in winkelstraten is mogelijk, mits verspreid. In totaal maximaal 25% horeca ten opzichte van het winkelaanbod. Het plan voor de uitbreiding van het centrumgebied van Stadshagen van de Stadsmaker houdt rekening met deze voorwaarden. Een nadere onderbouwing voor de beoogde horeca staat beschreven in Bijlage 1.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het economisch beleid.

2.7 Coffeeshopbeleid

Het Zwolse coffeeshopbeleid gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops in Zwolle.

Met onderhavig plan is geen sprake van coffeeshops.

2.8 Prostitutiebeleid

Het Zwolse prostitutiebeleid gaat uit van een maximaal stelsel. Het maximum aantal seksinrichtingen is daarbij gesteld op 10 (inclusief escortbedrijven). Deze mogen zich alleen bevinden in het zogenaamde vestigingsgebied. Dit gebied bestaat uit het gebied binnen de stadsgrachten, enige uitvalswegen (Willemskade, Harm Smeengekade, Pannekoekendijk, Schuttevaerkade, Zamenhofsingel, Diezerkade, Thomas à Kempisstraat tot de hoek Vechtstraat, Groot Wezenland, Assendorperstraat tot Molenweg), alsmede het gebied buiten de bebouwde kom.

Met onderhavig plan is geen sprake van seksinrichtingen.

2.9 Milieubeleid

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.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Beleid hogere waarden gemeente Zwolle

Voor verschillende typen geluidsbelastingen worden in de Wet geluidhinder grenswaarden aangegeven waarbij een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (de wettelijk maximaal toelaatbare geluidsbelasting) gelden. In principe moet er altijd naar worden gestreefd de voorkeursgrenswaarde aan te houden.

De gemeente Zwolle heeft haar hogere waardenbeleid vastgelegd in de beleidsregel Hogere Waarden uit 2007. In deze beleidsregel staat beschreven onder welke voorwaarden hogere waarden worden verleend, wanneer dat noodzakelijk is. De doelstelling van het gemeentelijke milieubeleid is de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Dit beleid is afhankelijk van het gebiedstype. De gemeente hanteert verschillende milieudoelstellingen op

verschillende plekken in de gemeente. Het plangebied is aangemerkt als groenstedelijk.

In paragraaf 3.8.2 wordt nader ingegaan op het aspect geluid.

Beleid externe veiligheid

Het algemene beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken,

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats (buiten de inrichting of langs een transportroute), uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats (langs een inrichting, een transportroute of een buisleiding) zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval (binnen de inrichting of op de transportroute) waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van aanwezigheid in het invloedsgebied (van een inrichting of van een transportroute) en een ongewoon voorval (binnen die inrichting, of langs die transportroute) waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zwolle

De gemeente Zwolle heeft een beleidsvisie externe veiligheid en heeft dit beleid ruimtelijk vertaald naar het gebiedsgerichte kader externe veiligheid (2009). In dit gebiedsgerichte kader is per gebiedstype beschreven welke risicoruimte beschikbaar is. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'groenstedelijk'. Het groenstedelijk gebiedstype is een rustig gebiedstype met overwegend een woonfunctie. De dichtheid is vrij laag maar varieert wel. Het primaat in dit gebiedstype is rust en ruimte. De verkeersfunctie is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie.

Voor dit gebiedstype geldt een stand still beleid waarbij een overschrijding van de oriëntatiewaarde en een toename van het groepsrisico als gevolg van interne gebiedsontwikkelingen niet is toegestaan. Binnen dit gebiedstype geldt dat er geen plek is voor nieuwe risicovolle activiteiten. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleine risicovolle activiteiten waarvan de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens blijft en die geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico hebben. In paragraaf 3.8.7 wordt nader in gegaan op het aspect externe veiligheid.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2), fijnstof (PM10) en zeer fijn stof (PM2,5) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 ìg/m³ voor zowel NO2 als PM10 en 25 ìg/m³ voor PM2,5.

Projecten met een invloed van 'niet in betekenende mate' (NIBM) op de luchtkwaliteit zijn daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;

- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO2 of
- PM10 bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 ìg/m³ (grenswaarde ligt in 2020 op 1.506 auto's dan wel 159 vrachtwagens per weekdagetmaal).

PM10 en PM2,5 zijn sterk gerelateerd, aangezien PM2,5 onderdeel uitmaakt van de emissie van PM10. Als aan PM10 wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM2,5 niet wordt overschreden. In paragraaf 3.8.5 wordt nader in gegaan op het aspect luchtkwaliteit.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsvisie 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. Dat betekent voor de tussenliggende periode dat de hoeveelheid CO2-uitstoot in 2030 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. In 2010 heeft het college van B&W reeds besloten om in Stadshagen II geen gasinfrastructuur meer aan te leggen.

Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Als eerste gemeente in Nederland voegt Zwolle een extra dimensie toe bij het nadenken over een optimale inrichting en gebruik van haar ruimte: de ondergrondse dimensie. De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de visie op de ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Belangrijke uitgangspunten zijn het structureel en georganiseerd toepassen van warmte-koudeopslag (WKO), het koppelen van WKO's met grondwatersanering en het werken met ondergrondse bestemmingen en functies. Aanpak volgens de visie versterkt een duurzame ontwikkeling, zorgt voor energiebesparing en CO2 reductie, leidt door de koppeling van functies tot kostenvoordeel en kan hierdoor de stedelijke ontwikkeling een enorme impuls geven.

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).

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

Stadshagen is de Vinex wijk van Zwolle en bevindt zich ten noorden van het stadscentrum aan de westzijde van het Zwarte Water. Hier ligt de polder Mastenbroek welke in de 14e eeuw ontgonnen is. De Twistvlietbrug verbindt Stadshagen met de binnenstad van Zwolle voor openbaar vervoer en langzaamverkeer. Voor autoverkeer kan de noordelijke Mastenbroekerbrug of de zuidelijke Voorsterbrug worden gebruikt. De Hasselterweg is de rondweg van Stadshagen en loopt vanaf de Voorsterbrug langs de westzijde van Stadshagen.

Stadshagen telt circa 25.000 inwoners. Naar verwachting zal dit op korte termijn doorgroeien naar 30.000 inwoners. Met de groei van de wijk is er ook behoefte aan uitbreiding van het bestaande winkelcentrum.

Het plangebied van onderhavig plan bevindt zich ten westen van het bestaande winkelcentrum van Stadshagen.

Het westelijke deel van het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. In de noordzijde van het plangebied was in de huidige situatie een basisschool met kinderdagverblijf gevestigd. Ten zuiden van dit gebouw staan enkele units die in gebruik zijn voor verschillende doeleinden als een gemeentelijk informatiecentrum en er staat en pakketautomaat van PostNL. Daarnaast is het plangebied voorzien van parkeervoorzieningen en verkeerswegen.

In het geldende bestemmingsplan Stadshagen uit 1995 zijn op deze gronden, onder andere, al woningen, detailhandel en horeca toegestaan.

Navolgende afbeeldingen geven de huidige situatie van het plangebied weer.



Huidige situatie plangebied zuidzijde (bron: Google Street View)



Huidige situatie plangebied noordzijde (bron: Google Street View)

Via lijn 1 is het winkelcentrum per openbaar vervoer bereikbaar. Via de bussluis loopt de lijn door over de Veldbeemgras met een OV-halte aan de noordzijde van het winkelcentrum. De OV-halte voor het winkelcentrum bevindt zich op de Duiker. Via een bussluis rijdt de lijn door naar Veldbeemdgras met een halte aan de noordzijde van het bestaande winkelcentrum.

Het plangebied en het bestaande winkelcentrum is voor autoverkeer vanaf de zuidzijde bereikbaar via de Belvédèrelaan en vanaf de noordzijde via de Werkerlaan. Beide wegen zijn gebiedsontsluitingswegen waar 50 km per uur gereden mag worden. Ten westen van het plangebied ligt de straat de Duiker met 30 km/uur en is bestemd voor langzaamverkeer en openbaar vervoer.

Voor fietsers en voetgangers is plangebied bereikbaar via minimaal een zestal vrijliggende fiets-voetpaden. Ten zuiden van bestaande winkelcentrum loopt het Twistvlietpad en ten noorden de Mastenbroekerallee. Via deze hoofdfietsroutes wordt stadshagen met bestaande winkelcentrum en overig Zwolle verbonden.

In de nabijheid van het plangebied is veel oppervlaktewater aanwezig. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang en ten westen van het plangebied en ten zuiden van het winkelcentrum ligt de Oude Wetering (zie onderstaande afbeelding).



Huidige situatie watergangen (plangebied: rood omkaderd, bron: Drents Overijsselse Delta)

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Stadshagen leeft en groeit. Met de verwachting dat Stadshagen op korte termijn doorgroeit tot een wijk met 30.000 inwoners, is er een groter winkelcentrum nodig. Er is een plan gemaakt om het bestaande winkelcentrum uit te breiden. Navolgende afbeelding geeft een representatieve overview van de beoogde ontwikkeling in de omgeving.



Beoogde situatie plangebied (t.o.v. de omgeving, bron: De Zwarte Hond)

De omvang van de wijk Stadshagen vraagt om een echt stadshart. Met de uitbreiding van Winkelcentrum

Stadshagen wil de gemeente Zwolle een aantrekkelijk stadshart creëren. Dit wordt onder andere gedaan door kleine iconen toe te voegen waar je naartoe wilt lopen en fietsen, verrassende doorzichten, groene openbare ruimte en aantrekkelijke plekken om te zitten en een gevarieerd programma dat past bij de wijk.

Aan het bestaande winkelcentrum wordt een schakel toegevoegd met een multifunctioneel programma. Het beoogde stadsblok op de uitbreidingslocatie wordt voorzien van een gebalanceerd en divers woningaanbod en een unieke mix tussen commerciële en maatschappelijke functies.

Het stadsblok reageert op de verschillende soorten stedenbouwkundige ruimten waar het aan grenst: een winkelallee in het oosten, een parklaan in het westen en een singel in het noorden. Het stadsblok is aangesloten op de openbare ruimte, zodat de hele dag door reuring en levendigheid ontstaat. De alzijdigheid komt voort uit het programmeren van een plint aan alle zijden van het bouwblok, maar ook door entrees van verschillende functies aan verschillende zijden of op strategische plekken rondom het bouwblok te positioneren. De bovenliggende verdiepingen zijn aangesloten op de gezamenlijke daktuin en middels portieken met de straten verbonden. De binnentuin heeft een trap waarmee deze verbonden wordt met het plein. Daarnaast zijn balkons te zien waarover de groene daktuin naar buiten wil springen. Bewoners kunnen via portieken en vanuit woningen de daktuin bereiken. De semi-openbare daktuin wordt via het winkelplein ontsloten en creëert allerlei interessante verbindingsroutes.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de beoogde uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen.



ImprIImpressie beoogde situatie plangebied (vanaf het zuiden)

Programma

De uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen betreft een multifunctioneel programma van woningen, commerciële functies en maatschappelijke functies. Een belangrijk uitgangspunt hierin is de mix en verbindingen tussen de verschillende functies waardoor er een unieke verblijfsplaats gerealiseerd wordt. De multifunctionaliteit zorgt voor dynamiek in het centrum van Stadshagen.

Woningen

De eerste generatie die geboren is in Stadshagen is nu in de leeftijd om zelf een huis te zoeken. Voor deze jonge woningzoekers is er nu weinig aanbod binnen de wijk. Hetzelfde geldt voor hun ouders wanneer die hun grote huis met tuin willen inruilen voor een levensloopbestendige woning. Om ervoor te zorgen dat deze groepen mensen in de wijk blijven wordt er met de uitbreiding van het winkelcentrum ingezet op een uitgebalanceerde mix die past bij de huidige vraag van Stadshagen en de behoefte van het centrum.

Commerciële en maatschappelijke functies

De uitbreiding van het winkelcentrum zal bestaan uit een combinatie van commerciële en maatschappelijke functies. Er wordt een zogenaamde Stadsfoyer gecreëerd. De Stadsfoyer krijgt een eigen maatschappelijke

profilering ten opzichte van het bestaande maatschappelijke programma.

De winkels zullen ondersteunend, versterkend en aanvullend zijn op de branches die in de huidige situatie frequent bezocht worden en ondervertegenwoordigd zijn.

Verkeer en parkeren

Onder de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum is een grote ondergrondse parkeergarage voorzien. Daarnaast voorziet de uitbreiding in een parkeerhuis op de eerste en tweede verdieping en ook op maaiveld worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De huidige ingang van de bestaande parkeergarage blijft hierbij gehandhaafd.

Het verkeer dat vanaf de Werkerlaan arriveert kan het nieuwe deel van het winkelcentrum bereiken via een extra ingang aan de noordzijde naar de nieuwe ondergrondse garage. Om de extra ingang te bereiken wordt een nieuwe weg aangelegd langs de bestaande Overtoom. De bestaande Overtoom is nu bestemd voor fietsverkeer. Via dit nieuwe wegvak kan alleen de ingang van de parkeergarage worden bereikt en niet het nabijgelegen maaiveldparkeren aan de Overtoom. Dit maaiveldparkeren is te bereiken via een nieuw wegvak vanaf de Duiker komend vanaf de Belvédèrelaan. Doorgaand autoverkeer via de Duiker/Overtoom naar nieuwe wegvak de Overtoom naar de Werkerlaan is dan ook niet mogelijk.

Ter hoogte van splitsing Belvédèrelaan/Duiker op maaiveldniveau wordt ook een zelfstandige ingang geplaatst waarmee het verkeer vanaf de Belvédèrelaan de nieuwe parkeergarage kan bereiken.

Voor een nadere uitwerking van het aspect parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Parkeren wordt functiegericht gestuurd. Winkelbezoekers worden zo snel mogelijk naar de garage geleidt, bewoners naar het parkeerhuis en bezoekers van wonen en winkelen naar maaiveld. Het plein en de Wade blijven autovrij en fietsluw door het realiseren van optimale fietsparkeervoorzieningen rondom het plein.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer blijft in de nieuwe situatie dezelfde route rijden. Het verschil is dat de Duiker nu een weg is waar ook autoverkeer gebruikt van maakt en een vrijliggend fietspad aanwezig is. De Ov-route loopt via de bestaande bussluis naar de Veldbeemdgras. De OV-halte aan de Duiker blijft gehandhaafd.

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid wordt integraal meegenomen in de uitbreiding van het winkelcentrum. Niet alleen technische duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen maar er wordt ook aangestuurd op duurzaam gedrag. Dit wordt onder andere gedaan door het stimuleren van duurzame stroom maar bijvoorbeeld ook door middel van elektrische deelauto's en het toepassen van een WKO-systeem met warmtepompen.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Huidige situatie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft Sweco een notitie opgesteld voor het aspect archeologie (Bijlage 2). Het plangebied ligt buiten de zones met een archeologische verwachtingswaarde volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart. Ook geldt in het plangebied geen dubbelbestemming archeologie in het vigerende bestemmingsplan.

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het bestemmingsplan Stadshagen I is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Deze is alleen van toepassing op het gebied Zwarte Water. Vanuit dit bestemmingsplan vloeien geen beperkingen voor het onderhavige plangebied voort. Er bevinden zich in de huidige situatie geen cultuurhistorisch waardevolle

elementen in het plangebied.

3.2.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

De gemeentelijk archeoloog van Zwolle heeft aangegeven dat het plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven. Er hoeft geen dubbelbestemming voor archeologische waarden opgenomen te worden voor het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het winkelcentrum.

3.3 Verkeer en Parkeren

3.3.1 Huidige situatie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van de uitbreiding van het winkelcentrum (Bijlage 3). In 2004 is het winkelcentrum Stadshagen ontwikkeld. De locatie gelegen tussen de Belvédèrelaan, Werkerlaan en de Overtoom heeft een gevarieerde samenstelling bestaande uit onder andere wonen, winkelen, dienstverlening, recreatie en sport.

In de huidige situatie kan het winkelcentrum per auto worden bereikt via de Belvédèrelaan aan de zuidzijde en via de Werkerlaan aan de Noordzijde. De Belvédèrelaan staat in verbinding met de N331 en vervolgens met de A28. Vanaf de Werkerlaan is de N331, alsmede de A28 via de Stadshagenallee in westelijk richting bereikbaar. In oostelijke richting staat de Werkerlaan via de Middelweg – Zwartewaterallee in verbinding met de A28.

Parkeren

In de huidige situatie is de parkeergelegenheid verdeeld over meerdere locaties. Voor bezoekers geldt dat de parkeerfaciliteiten zijn verdeeld over het maaiveld (openbare parkeerstroken met vakindeling Belvédèrelaan en Werkerlaan) grenzend aan het bestaande winkelcentrum en de openbare parkeergarage onder het bestaande winkelcentrum. Voor bewoners is een aantal secties in de bestaande parkeergarage privaat toegewezen. Het overige deel doet dienst voor voornamelijk (winkel)bezoekers en een aantal zwerfplekken voor Delta Wonen (niet privaat toegewezen).

Er is in het gebied geen sprake van een parkeerregime. Dit betekent een vrij gebruik van de openbare parkeerfaciliteiten. In de wijk Stadshagen is sprake van een ‘verkeersknip’ waardoor het noordelijk en het zuidelijk deel van de wijk verkeerskundig van elkaar zijn losgekoppeld (er is geen doorgaande route). De parkeergarage is hierom voorzien van slagbomen. In de huidige situatie staan de slagbomen echter open en bestaat de mogelijkheid via de parkeergarage van de Belvédèrelaan naar de Werkerlaan te rijden (en vice versa). De route kan worden gebruikt als een sluiproute, echter is het een route die wordt ontmoedigd en daardoor niet aantrekkelijk is als doorgaande route.

3.3.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Op basis van het verkeersonderzoek kan geconcludeerd worden dat het stedelijk uitbreidingsplan met haar extra verkeersintensiteiten geen substantiële invloed heeft op de verkeersstructuur, de verkeersafwikkeling, het gebruik en de verkeersveiligheid. Het plan voorziet verder in de gewenste parkeerbehoefte in de twee varianten (zuid en noord). Voor een nadere uitwerking van de parkeerbalans, verkeersstructuur, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid wordt verwezen naar Bijlage 3.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan is verzekerd, 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 “Regeling Parkeernormen 2016”.

In de uitbreiding van het winkelcentrum wordt via de oostzijde van de Overtoom inpandig een laad- en

losvoorziening gerealiseerd. Deze voorziening is te bereiken via de Belvédèrelaan , Duiker en Overtoom. Laad- en losverkeer komend vanuit de bestaande expeditiestraat Uiterwaard rijdt via de noordzijde van het nieuwe winkelcentrum over de Overtoom en de Duiker naar de Belvederlaan (of vice versa). Nabij de splitsing Belvederelaan/Duiker en de ingang naar de parkeergarage wordt op maaiveld en minimale laad en losvoorziening gerealiseerd.

Het bestaande voetgangersgebied wordt uitgebreid met een deel van de Belvederelaan gelegen tussen bestaande en het nieuwe gedeelte van het winkelcentrum. Het fietsparkeren wordt gerealiseerd nabij de ingangen van het voetgangersgebied. Dit is nabij de splitsing Belvederlaan/Duiker aan de zuidzijde en nabij maaiveldparkeren aan de Overtoom aan de noordzijde.

Door ontbreken van koppeling tussen parkeergarages is het van belang dat parkerend verkeer goed wordt verwezen naar vrije parkeerplaatsen. Een parkeerverwijssysteem voor totale winkelcentrum hieraan draagt hieraan bij.

3.4 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;

- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplannen) toegevoegd.

3.4.1 Natuurbeleid

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft er een verkennend natuuronderzoek plaatsgevonden (Bijlage 4). Dit natuuronderzoek is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures. De conclusies uit het onderzoek, zijn navolgend beschreven:

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht op circa 1,3 km afstand van het plangebied. Directe aantasting zoals oppervlakteverlies en versnippering van een Natura 2000-gebied is niet aan de orde omdat de werkzaamheden buiten de begrenzing van een Natura 2000-gebied plaatsvinden. Verstoring van verstoringsgevoelige dieren door beweging, geluid, trilling en licht gedurende de realisatiefase en gebruiksfase reikt tot maximaal enkele honderden meters ver. De afstand tot Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht is veel groter en bovendien ligt het plangebied in de stad waar al veel overige verstoring aanwezig is. Er treedt geen verstoring op die negatieve effecten op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft.

In de twee dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige habitattypen (Uiterwaarden Zwarte Water op 1,3 km en Vecht en Rijntakken op 2 km). Zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zal leiden tot extra stikstofuitstoot.

Om vast te kunnen stellen of mogelijk negatieve effecten in de omliggende Natura 2000-gebieden optreden door additionele stikstofuitstoot is een stikstofberekening met de AERIUS-calculator uitgevoerd door Sweco (zie paragraaf 3.8.4).

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten. Beschermde soorten als vleermuizen, otter, eekhoorn, steenmarter en grote weerschijnvlinder die in de omgeving zijn waargenomen hebben geen leefgebied binnen het plangebied.

De struiken in en de bomen nabij het plangebied kunnen gebruikt worden als broedplaats voor vogels.

3.4.2 Planbeschrijving

3.4.2.1 Natuurbescherming

Gezien de afstand tot de dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden is directe aantasting niet aan de orde. Mogelijk is er wel sprake van significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstof uitstoot in de aanlegfase en gebruiksfase. Stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is nader beschreven in paragraaf 3.8.4.

3.4.2.2 Flora en fauna

Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg half maart t/m juli met uitloop tot halverwege augustus) uitgevoerd moeten worden. Indien uitvoering van de werkzaamheden in het broedseizoen niet is te voorkomen en in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord, dient het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een deskundig ecoloog op aanwezigheid van in gebruik zijnde vogelnesten. Deze dienen gespaard te blijven zolang ze in gebruik zijn en mogen niet worden verstoord. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen binnen het plangebied.

Aanvullend onderzoek naar soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Zorgplicht

Om verstoring van migrerende, overvliegende of foeragerende vleermuizen te voorkomen, dienen de werkzaamheden zo veel als mogelijk overdag uitgevoerd te worden en dient waar mogelijk tussen zonsondergang en zonsopgang geen directe werkverlichting of strooiverlichting (m.u.v. voertuigen) toegepast te worden, die op bosjes, bomen en gebouwen kan schijnen.

Voor eventueel aanwezige algemene (vrijgestelde) soorten in de Provincie Overijssel geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Hiervoor geldt wel de zorgplicht, wat betekent dat nadelige gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Aanwezige dieren dienen in de gelegenheid gesteld te worden het plangebied te verlaten.

Er kan geconcludeerd worden dat soortenbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen.

3.5 Water

3.5.1 Huidige situatie

3.5.1.1 Waterstructuur

In de huidige situatie is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Een groot gedeelte van het plangebied is onverhard en waterdoorlatend.

3.5.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Ten behoeve van de uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen heeft Sweco een watertoets uitgevoerd (Bijlage 5).

Invloed op waterhuishouding

De aan te leggen wegen, parkeerplaatsen en gebouwen zorgen voor een toekomstig netto verhard oppervlak van circa 19.200 m². Op basis van de bergingsnormen voor een bui van eens per 100 jaar en de oppervlaktes volgt een bergingsopgave van 1.286 m³. Dit getal is gebaseerd op 66 mm van het totaal verhard oppervlak van alleen de nieuwe ontwikkeling en is daarmee een worst-case berekening. Hierbinnen kan de bestaande situatie alsnog in ogenschouw genomen worden.

De definitieve hoeveelheid te bergen water wordt in het waterhuishoudkundig- en rioleringsplan bepaald evenals de wijze hoe de berging wordt gerealiseerd.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal het regenwater vertraagd worden afgevoerd volgens de trits ‘vasthouden, bergen, afvoeren’. Dit betekent dat, waar mogelijk, de voorkeur uit gaat naar een bovengrondse afvoer. De

infiltratievoorzieningen worden aangesloten op het bestaande en deels te verleggen RWA-stelsel (regenwaterafvoer). Vervolgens kan het afgevoerd worden naar het omliggende oppervlaktewater.

Afvalwater van de gebouwen wordt aangesloten op het rioleringsstelsel in de Belvédèrelaan en een aan te leggen DWA-riolering (droogweerafvoer) in de Duiker. Nadere uitwerking hiervan zal in het waterhuishoudkundig- en rioleringsplan plaatsvinden.

Wateroverlast

Wateroverlast wordt voorkomen door de inrichting van het plangebied af te stemmen op de (geo)hydrologische situatie binnen het plangebied. Op basis van de ingewonnen informatie ligt de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) rond NAP -0,10 m. Om te voldoen aan de ontwateringeis dient de bebouwing minimaal op NAP +0,60 m aangelegd te worden en de hoofdwegen op NAP +0,90 m.

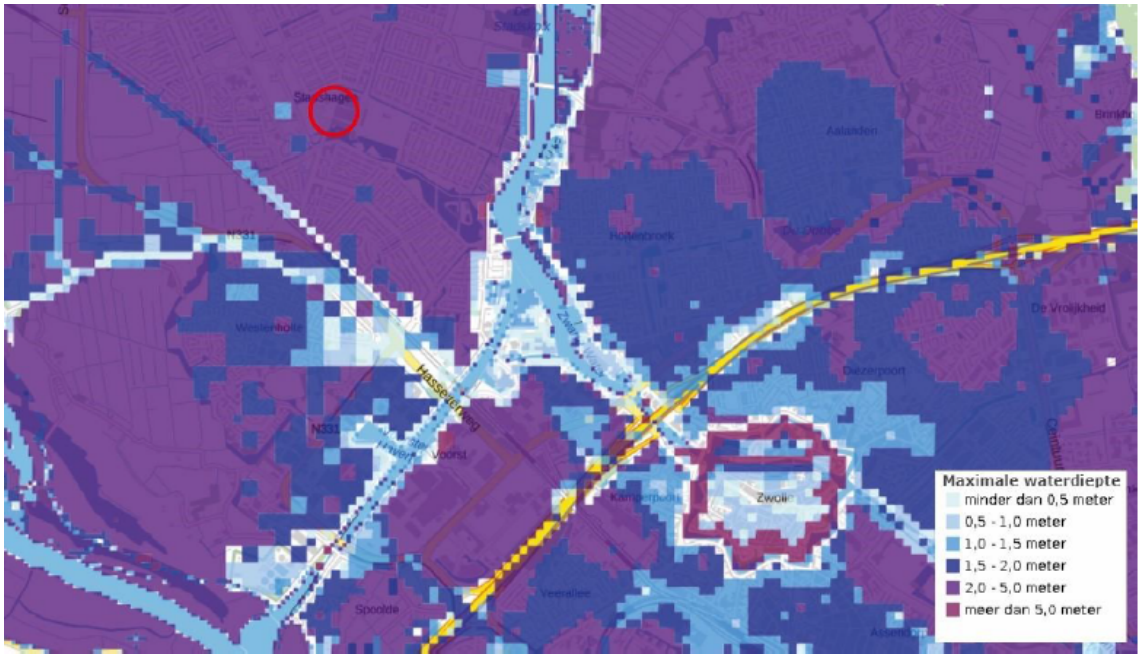
Om te voldoen aan de drooglegginsgeis dient het maaiveld minimaal op NAP +0,70 m aangelegd te worden. De drooglegginsgeis is leidend voor het aanlegpeil van wegen en vloerpeilen, met het vloerpeil minimaal 20 cm boven het aanlegpeil van de naast gelegen weg. Om wateroverlast te voorkomen dient de Belvédèrelaan in zuidelijke en noordelijke richting vrij te kunnen afstromen.

Beschermingszone

Aan de noordkant ligt een primaire watergang met een beschermingszone. Werkzaamheden binnen deze zone zijn vergunning- of meldingsplichtig. Het plaatsen van bomen binnen deze zone dient afgestemd te worden met waterschap en gemeente.

Overstromingsrisico

Het plangebied bevindt zich in Dijkring 10, Mastenbroek. Op basis van de risicokaart komt onderstaand kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1.000 jaar). Voor het plangebied is bij overstromingen met een kleine kans sprake van een maximale waterdiepte van 2,0 tot 5,0 meter.



Maximale waterdiepte bij overstromingen met kleine kans (1/1.000 jaar) (Plangebied rood omcirkeld; bron: risicokaart.nl)

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijktrajecten is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient

te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

Voor onderhavige ontwikkeling kan worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

4. Voldoende sheltercapaciteit in de buurt.
5. Voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels.
6. Aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft.
7. Zowel te voet als per fiets of auto kan het gebied daarmee snel verlaten worden; zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt
8. Beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond); Opstellen van evacuatieplan.

De watertoets is doorlopen en er kan voldaan worden aan benodigde bergingscapaciteit. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.6 Wonen

Op de locatie wordt een multifunctioneel programma gerealiseerd met commerciële functies, maatschappelijke functies en woonfuncties.

In de Woonvisie is een woningbouwprogramma opgenomen met een verdeling van 30% goedkope woningen, 40% middel dure woningen en 30% dure woningen. Met de beoogde ontwikkeling wordt hier invulling aangegeven met een gemixt woningbouwprogramma. In de vrije sector koop komen er zowel kleine, middelgrote als grote appartementen. Deze woningen zijn voor de doelgroepen starters, doorstromers, ouders waarvan de kinderen het huis uit zijn en ouderen. Met woningen in de vrije huur sector wordt er invulling gegeven aan de behoefte aan midden-huurwoningen. In de huidige situatie is hiervan een te kort in Zwolle. Tot slot wordt er ook voorzien in de behoefte naar sociale huurwoningen. Voor de nadere uitwerking van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 2.1.1.1 en Bijlage 1.

Het plan sluit aan bij de vraag naar een gevarieerd woningaanbod in Stadshagen.

3.7 Voorzieningen

3.7.1 Centrum

Stadshagen heeft sinds 2004 een eigen winkelcentrum met winkels, bedrijvigheid en verschillende voorzieningen. Initiatiefnemer is voornemens om hier een echt stadshart van te maken voor de wijk Stadshagen. Hier wordt onder ander invulling aangegeven door plekken te creëren voor wonen, werken, winkelen en ontmoeten.

3.7.2 Sport & recreatie

Het plangebied voorziet zelf niet in sport en recreatiemogelijkheden. Voorzieningen voor sport en recreatie zijn ruimschoots aanwezig in de omgeving van het plangebied. Ten westen van het plangebied ligt een speelplek met speeltuin en skatepark en er is op korte afstand een stadsboerderij gevestigd. Aan de oostzijde van het winkelcentrum ligt het Twistvlietpark dat ruimte biedt voor sport en recreatie.

3.7.3 Maatschappelijk

Het maatschappelijke programma wordt op delen gemengd met het commerciële programma. Dit wordt gedaan in de ruimte die de stadsfoyer wordt genoemd. Deze stadsfoyer krijgt een eigen maatschappelijke profilering ten opzichte van het bestaande maatschappelijke programma in de wijk. Het beoogde maatschappelijke programma heeft betrekking op circa 3.175 m² brutovloeroppervlak.

3.7.4 Commercieel

Voor de winkels wordt er gekozen voor een uitbreiding van de branches die frequent worden bezocht in het bestaande centrum en die ondervertegenwoordigd zijn. Het beoogde commerciële programma heeft betrekking op circa 5.575 m² bruto-vloeroppervlak. Dit programma past binnen de behoefte zoals aangetoond in Bijlage 1. Voor de toekomst van het gehele winkelcentrum is het van belang een aanvullend, ondersteunend en versterkend aanbod te creëren ten opzichte van de bestaande winkeliers. Zo gaat de uitbreiding niet ten koste van bestaande winkeliers maar versterkt het het gehele centrum.

Het programma bestaat uit dagelijkse winkels, niet-dagelijkse winkels, een uitbreiding van huidige ondernemers en een uitbreiding van het horeca-aanbod.

3.8 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij het toekennen van bestemmingen. Tevens komt de ligging van kabels, leidingen en straalpaden aan bod.

3.8.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

De voorgenomen ontwikkeling van het multifunctionele bouwplan 'uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen' valt onder categorie D 11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) van het Besluit milieueffectrapportage. Omdat er hier sprake is van een bestemmingsplan dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een separate aanmeldingsnotitie opgesteld (Bijlage 6). Gezien de omvang van de activiteiten in relatie tot de drempelwaarden en te verwachten effecten in vergelijking tot de huidige situatie, zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu uit te sluiten. Nader onderzoek in een MER/m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

3.8.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeurswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige functies niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige functies in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige functies aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeurswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

Uit jurisprudentie volgt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u de geluidbelasting moet worden bepaald. Hiervoor is aangesloten bij de methodiek uit de Wet geluidhinder.

Met de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum is er sprake van geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 7). In het akoestisch onderzoek zijn twee varianten onderzocht. De noordvariant (niet gekoppeld) en de zuidvariant (gekoppeld). Waar in de rapportage gesproken wordt over de basisvariant wordt de zuidvariant bedoeld. Navolgend zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Wegverkeerslawaai

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de bestaande en nieuwe woningen een geluidbelasting lager dan 48 dB ondervinden vanwege de Belvédèrelaan, Duiker, Veldbeemdgras, en de bevoorradingsroute op de expeditiestraat. Voor deze wegen zijn geen aanvullende maatregelen vereist.

Enkele bestaande woningen ondervinden maximaal 50 dB (inclusief correctie artikel 3.4 RMG 2012) vanwege het verkeer op de nieuw aan te leggen westzijde van de Overtoom, gelegen aan de noordzijde van het bestaande winkelcentrum. De hoogste geluidbelasting (50 dB) vindt plaats op de eerste verdieping van

de bestaande noordgevels aan de nieuwe Overtoom, boven het Mondzorgcentrum Overtoom. De noordgevels van de hogere verdiepingen ondervinden een geluidbelasting van maximaal 49 dB. De overige bestaande woningen boven het bestaande winkelcentrum en de overige woningen aan de Veldbeemdgras ondervinden een geluidbelasting lager dan 48 dB.

De maximale geluidbelasting van 50 dB is hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of hierbij sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Bij een minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB, zoals verplicht is gesteld in het Bouwbesluit, hebben deze woningen een binnenwaarde van 30 dB. Deze is lager dan de eis die geldt bij nieuwbouw (33 dB). Hierdoor is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Indirecte hinder op de Belvédèrelaan en Werkerlaan

De Wet geluidhinder schrijft voor om bij het toelaten van geluidgevoelige bestemmingen onderzoek te doen naar de geluidbelasting, onder andere van wegverkeer. Daarnaast moet in het kader van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gemotiveerd worden waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de impact van het plan op de omgeving meespeelt.

Om hier inzicht in te krijgen is ook de mogelijke geluidhinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan onderzocht. Vanwege de hieronder toegelichte onzekerheden over de daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen is bij het onderzoek uitgegaan van een worst case benadering, voor wat betreft de toename van het aantal verkeerbewegingen dat door de nieuwe woningen en de uitbreiding van het winkelaanbod wordt veroorzaakt. Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 7) blijkt dat in dit geval de geluidbelasting op de bestaande geluidgevoelige gebouwen aan de Werkerlaan en Belvédèrelaan met respectievelijk maximaal 4 dB en maximaal 2 dB toeneemt. Voor de Belvederelaan geldt dat deze toename voor een deel al is voorzien bij het akoestisch onderzoek uit 2015 naar de effecten van het openstellen van de Belvédèretunnel (bestemmingsplan Stadshagen I, Belvédèrelaan , vastgesteld 25 januari 2016). Naar aanleiding van dit onderzoek zijn voor deze woningen hogere waarden verleend, die vergelijkbaar zijn met de geluidbelasting die met het huidige onderzoek (bijlage 7) is berekend. Daarbij wordt de kanttekening gemaakt dat ongeveer 1 dB van deze toename ook verwacht wordt zonder onderhavig plan. Dit is de zogenaamde autonome toename.

Daarnaast is er een bepaalde mate van onzekerheid over de daadwerkelijke toename van het verkeer. De bouw van de nieuwe woningen en de uitbreiding van het winkelaanbod zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar het is niet de verwachting dat de toename als gevolg van de realisatie van het plan zal plaatsvinden in de aantallen zoals in de onderzoeken zijn opgenomen. De groei van de wijk Stadshagen zal eveneens tot meer verkeersbewegingen in de wijk leiden, maar enkel door de uitbreiding van het winkelcentrum op zich hoeft dit niet het geval te zijn. Het plan zorgt vooral voor een breder aanbod voor de huidige gebruikers. Wel zal er extra verkeer gegenereerd worden door de nieuwe woningen en zal er extra verkeer ontstaan door de bevoorrading van de nieuwe winkels.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat één van de mogelijke maatregelen om de toename in de geluidbelasting aan te pakken is om de snelheid op de Werkerlaan en Belvédèrelaan te verlagen, van 50 km/u naar 30 km/u. Dit is een grote ingreep, mede omdat hierbij de inrichting ook zo aangepast moet worden dat dit de lagere snelheid ook afdwingt.

Vanwege de onzekerheid over het effect op de verkeersbewegingen zal de gemeente de verkeerssituatie gaan monitoren. Als daaruit blijkt dat de indirecte geluidbelasting gemiddeld met meer dan 2 dB toe is genomen zullen doetreffende maatregelen getroffen worden. Hiermee wordt aangesloten op de beoordeling van een reconstructie van een weg, volgens de Wet geluidhinder. Dit heeft als voordeel dat de situatie zelf zal worden beoordeeld en maatregelen hier op zullen worden afgestemd. Hierbij wordt niet alleen naar het effect van het winkelcentrum gekeken, maar ook naar andere ontwikkelingen in de omgeving die invloed hebben op de verkeersstroom op beide wegen.

Bij deze aanpak weegt ook mee dat dit voorkomt dat naast de overlast van de aanleg van het nieuwe deel van het winkelcentrum ook onnodig overlast ontstaat door werkzaamheden aan de Belvederelaan en Werkerlaan. Gelijktijdig uitvoeren van de beide werken is niet mogelijk, omdat de wegen gebruikt zullen

worden voor het bouwverkeer.

Een van de mogelijke (voor de hand liggende) maatregelen uit het akoestisch onderzoek is het terug brengen van de snelheid van 50 km/u naar 30 km/u op de Werkerlaan en/o de Belvédèrelaan, waarmee een eventuele toename van de indirecte geluidbelasting met meer dan 2 dB kan worden weggenomen.

Bedrijvigheid

Uitgangspunt in dit onderzoek is dat de beoogde functies maximaal milieucategorie 2 zijn. In een rustig woongebied geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. De woningen aan de noordzijde en de westzijde van het nieuwe pand liggen op voldoende afstand van de beoogde milieubelastende activiteiten. De woningen bevinden zich op een afstand van 30 meter of meer.

Voor de woningen ten oosten van het plangebied is sprake van functiemenging. Direct naast of onder deze woningen is sprake van bedrijfsactiviteiten. In het winkelcentrum worden naast wonen ook andere functie toegelaten zoals horeca, detailhandel, cultuur en/of lichte bedrijvigheid geschikt voor functiemening. Omdat hier sprake is van functiemenging, zijn de richtafstanden volgens de VNG-publicatie (Bedrijven en milieuzonering, 2009) niet van toepassing. Er wordt voldaan aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. Aanvullend onderzoek naar de geluidbelasting van bedrijvigheid is niet nodig. De onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot bedrijvigheid is nader uitgewerkt in paragraaf 3.8.3.

De opstelplaats voor winkelwagens zal gerealiseerd worden in de parkeergarage onder het nieuw te bouwen complex en inpandig op de begane grond naast de entree van de supermarkt, om de geluidoverlast als gevolg van rijdende winkelwagens in relatie tot geparkeerde auto's te voorkomen.

In de huidige situatie wordt in de omgeving enige hinder ondervonden van tijdelijk geparkeerd expeditieverkeer buiten de openingstijden van de winkels. Deze problematiek is onder de aandacht van de gemeente en er wordt in overleg met winkeliers en expediteurs aan oplossingen hiervoor gewerkt.

Het laden en lossen in de nieuwe situatie vindt hoofdzakelijk inpandig plaats in een speciaal daarvoor te realiseren expeditiehof aan de nieuw aan te leggen Overtoom. Deze expeditieruimte wordt voorzien van geluidwerende voorzieningen.

3.8.3 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

In- en uitwaartse zonering

Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie (een bedrijf of bedrijventerrein) met als doel milieugevoelige functies uit de omgeving te weren. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de milieugevoelige functie een bufferzone gecreëerd.

Navolgend wordt eerst een overzicht gegeven van de functies die mogelijke worden gemaakt en de bijbehorende milieucategorie. Vervolgens worden de beoogde milieubelastende functies in het plangebied beschouwd in relatie tot milieugevoelige functies (woningen) buiten het plangebied en vervolgens in relatie tot de beoogde milieugevoelige functie binnen het plangebied.

Milieubelastende functies in het plangebied

Het programma voor Winkelcentrum Stadshagen bestaat uit een combinatie van wonen, commercieel (supermarkt, overige winkels en dienstverlening en horeca), parkeren en maatschappelijk (zorg, kinderopvang, buurthuis, horeca, kantoor, opleidingen, etc.). De bedrijfsmatige functies (commercieel en maatschappelijk) binnen dit programma zijn geanalyseerd in relatie tot omliggende gevoelige functies.

Commercieel

Binnen de categorie commercieel wordt in het programma detailhandel voorzien in de vorm van een supermarkt en overige winkels en dienstverlening. Detailhandel valt binnen milieucategorie 1. De minimale richtafstand die voor detailhandel geldt is 10 meter tot aanwezige milieugevoelige functies.

Maatschappelijk

Binnen de categorie maatschappelijk worden in het programma maatschappelijke functies als zorg, kinderopvang, een buurthuis, horeca, kantoren en opleidingen voorzien.

De zorgfunctie valt, als dit vergeleken wordt met een verpleeghuis, binnen milieucategorie 2. De minimale richtafstand die voor een verpleeghuis van toepassing is, is 30 meter tot aanwezige milieugevoelige functies. Deze minimale richtafstand wordt bepaald door de factor geluid.

Ook kinderopvang valt binnen milieucategorie 2. De minimale richtafstand die voor kinderopvang geldt is 30 meter tot aanwezige milieugevoelige functies. Deze minimale richtafstand wordt bepaald door de factor geluid.

Een buurthuis valt binnen milieucategorie 2. De minimale richtafstand die voor buurthuizen geldt is 30 meter tot aanwezige milieugevoelige functies. Deze minimale richtafstand wordt bepaald door de factor geluid.

Horecavoorzieningen als restaurants, cafetaria's, bars, cafés, ijssalons, e.d. vallen binnen milieucategorie 1. De minimale richtafstand die voor dergelijke horecavoorzieningen geldt is 10 meter tot aanwezige milieugevoelige functies. Deze minimale richtafstand wordt bepaald door de factoren geur, geluid en gevaar.

Kantoren (voor overige zakelijke dienstverlening) vallen binnen milieucategorie 1. De minimale richtafstand die voor kantoren voor overige zakelijke dienstverlening geldt is 10 meter tot aanwezige milieugevoelige functies. Deze minimale richtafstand wordt bepaald door de factor geluid.

Toetsing aan milieugevoelige functies buiten het plangebied

De bestaande woningen aan de noordzijde en de westzijde liggen op voldoende afstand van de beoogde milieubelastende activiteiten. De woningen bevinden zich op een afstand van 30 meter of meer.

Voor de woningen ten oosten van het plangebied is sprake van functiemenging. Direct naast of onder deze woningen is sprake van bedrijfsactiviteiten. In het winkelcentrum worden naast wonen ook andere functie toegelaten zoals horeca, detailhandel, cultuur en/of lichte bedrijvigheid geschikt voor functiemening. Omdat hier sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden volgens de VNG-publicatie (Bedrijven en milieuzonering, 2009) niet van toepassing.

Toetsing aan milieugevoelige functies in het plangebied

De beoogde bedrijvigheid in relatie tot de beoogde gevoelige functies is in lijn met de regeling voor functiemenging uit de VNG-publicatie (Bedrijven en milieuzonering, 2009). In de bijlagen bij de regels in hiervoor de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging opgenomen. Hierin zijn de toegestane functies beperkt tot functies met een lage milieubelasting. Richtafstanden zijn daarmee niet van toepassing, in plaats daarvan is bepaald welke activiteiten gewenst zijn en of die binnen het gebied passen. Daarvoor is een Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging opgesteld op basis van VNG publicatie, deze is bijgevoegd als bijlage bij de regels.

Hierin zijn enkel activiteiten uit categorie A en B toegestaan en er is een afweging gemaakt in passende functies voor het winkelcentrum. Activiteiten met een hoge verkeersaantrekkende werking zijn niet toegestaan, met uitzondering van de supermarkt.

De beoogde bedrijvigheid in onderhavig plangebied is van eenzelfde aard als de bedrijvigheid in het bestaande winkelcentrum. Het betreffen over het algemeen kleinschalige bedrijven (met uitzondering van een supermarkt en een publiekstrekker) die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking zijn, werkzaamheden geschieden hoofdzakelijk inpandig en eventueel vrachtverkeer van en naar bedrijven vindt vooral plaats in de dagperiode.

Vrachtverkeer voor het laden en lossen van producten vindt plaats in een overdekte expeditieruimte aan de Overtoom. De expeditieruimte wordt voorzien van geluidwerende voorzieningen. Door het inpandig laden en lossen wordt de geluidbelasting op de omgeving zoveel mogelijk beperkt. De beoogde functies zijn beperkt tot functies met een lage milieubelasting (geur, stof, geluid, gevaar). Daarnaast is er sprake van een bouwkundig afscheiding tussen belastende en gevoelige functies. Met de bouwkundige constructie kan contactgeluid, geurdoorslag en trillingen in voldoende mate worden voorkomen.

De opstelplaats voor winkelwagens zal gerealiseerd worden in de parkeergarage onder het nieuw te bouwen complex en inpandig op de begane grond naast de entree van de supermarkt, om de geluidoverlast als gevolg van rijdende winkelwagens in relatie tot geparkeerde auto's te voorkomen.

Conclusie

Nabijgelegen en beoogde gevoelige functie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook vormt de ontwikkeling geen belemmering voor nabijgelegen bedrijfsactiviteiten.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen.

3.8.4 Stikstof

Omdat de ontwikkeling gepaard gaat met de uitstoot van stikstof in de bouw- en de gebruiksfase moet er in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie van de sloop-/bouwfase en de gebruiksfase is derhalve in kaart gebracht door middel van een AERIUS-berekening (Bijlage 8 en Bijlage 9). Waar in de rapportages gesproken wordt over de basisvariant wordt de zuidvariant bedoeld. Overigens is deze variant niet uitvoerbaar gebleken en is daarmee afgevallen.

Ontwikkelingen in een bestemmingsplan kunnen alleen worden opgenomen als er geen significant effect is op de Natura 2000-gebieden ten opzichte van de huidige feitelijke legale situatie. Uit de berekeningen blijkt dat er sprake is van een toename van de stikstofdepositie (van afgerond 0,02 mol N/ha/jaar). Middels een ecologische beoordeling, ondanks de toename van de stikstofdepositie, dient de verslechtering van habitattypen of habitats van stikstofgevoelige soorten volledig te worden uitgesloten. Alleen dan is het plan uitvoerbaar en kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Naar aanleiding van de berekening voor stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase en de gebruiksfase is

een ecologische beoordeling gedaan voor zowel de zuidvariant als de noordvariant (Bijlage 10 en Bijlage 11). Op basis van de effectbeoordeling kan voor beide varianten het volgende geconcludeerd worden:

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een zodanige toename aan stikstofdepositie dat hierdoor sprake is van significante gevolgen voor de kwaliteit en oppervlakte van kwalificerende habitattypen en/of leefgebieden van soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. De ontwikkeling staat het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen niet in de weg.

Vanaf 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering gezamenlijk met het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze nieuwe wetgeving kent een gedeeltelijke vrijstelling voor stikstof-gerelateerde werkzaamheden vanuit de bouwsector. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij een omgevingsvergunning. In voornoemde rapportage is de aanlegfase nog wel meegenomen omdat deze zijn opgesteld voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Dit heeft geen negatieve gevolgen voor de conclusies.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling, ook in combinatie met andere plannen of projecten, niet zal leiden tot significante gevolgen voor de kwaliteit van habitattypen en/of kwalificerende soorten van leefgebieden binnen de in beide ecologische beoordeling besproken Natura 2000-gebieden.

3.8.5 Luchtkwaliteit

Het bevoegd gezag dient in bepaalde gevallen bij het nemen van ruimtelijke en infrastructurele besluiten en bij het verlenen van vergunningen, de luchtkwaliteit mee te nemen in de besluitvorming. Hierbij dient te worden nagegaan wat de gevolgen van het besluit zijn voor de luchtkwaliteit.

Als aan één of meer van onderstaande motiveringsgronden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan, mag het bevoegd gezag positief besluiten:

a. het project leidt niet tot overschrijdingen van de grenswaarden;
b. het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. het project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtkwaliteit;
d. het project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn de effecten van het project op de luchtkwaliteit inzichtelijke gemaakt (Bijlage 12). Waar in de rapportage gesproken wordt over de basisvariant wordt de zuidvariant bedoeld. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor beide varianten (zuidvariant en noordvariant) de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} en $PM_{2,5}$ niet worden overschreden. Hiermee voldoet het plan aan de luchtkwaliteitseisen uit Wet milieubeheer.

Voor het aspect luchtkwaliteit is daarmee geen wettelijke belemmering om de beoogde ontwikkeling tot uitvoering te brengen.

3.8.6 Bodemkwaliteit

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Ten behoeve van de beoogde uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen is er door Sweco een milieuhygienisch vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voorziene herontwikkellocatie (Bijlage 13).

Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn

voor de voorgenomen eigendomstransactie en beoogde ontwikkeling op de locatie. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van fysisch veld- en laboratoriumonderzoek. Dit wordt bevestigd door een memo van de omgevingsdienst IJsselland, waarin het volgende wordt geconcludeerd: *"Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning kan voor deze locatie op basis van de huidige bekende bodeminformatie vrijstelling van de onderzoeksplicht worden verkregen."*

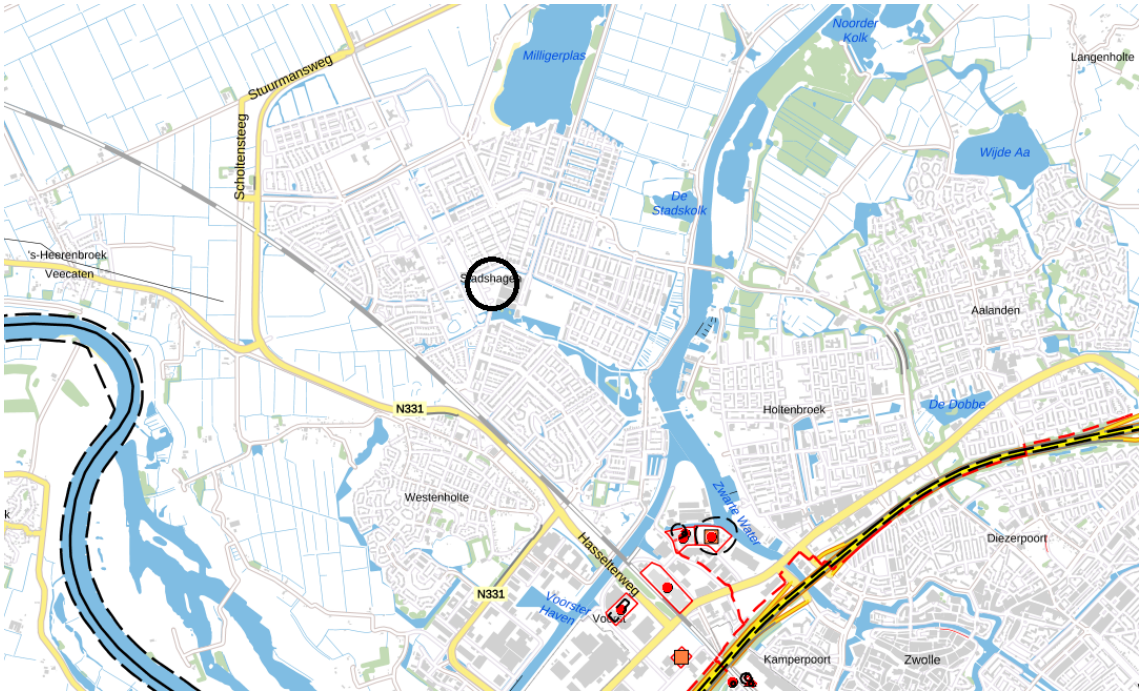
De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zwolle, waarnaar verwezen wordt in het rapport, is recentelijke geactualiseerd. De geactualiseerde bodemkwaliteitskaart leidt niet tot een andere conclusie.

3.8.7 Externe veiligheid

Voor het plangebied hebben we een risico-inventarisatie uitgevoerd op basis van de Risicokaart van Nederland. Hierbij is binnen 1000 meter afstand van het plangebied gekeken naar volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over een weg, waterweg of spoorweg;
2. Luchthavens;
3. Inrichtingen (bijvoorbeeld (agrarische) bedrijven, BEVI-plichtige bedrijven);
4. Buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart (plangebied: zwart omcirkeld; bron: Risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat binnen een straal van 1000 meter rond het plangebied geen waterwegen, basisnet wegen en basisnet spoor liggen waarover significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

De dichtstbijzijnde waterweg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd ligt op een afstand van ongeveer 2,3 km vanaf het plangebied.

De dichtstbijzijnde basisnet weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd ligt op een afstand van ongeveer 2,5 km vanaf het plangebied.

Het dichtstbijzijnde basisnet spoor waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd ligt op een afstand van ongeveer 3,5 km vanaf het plangebied.

Luchthavens

Binnen 1000 meter van het plangebied is volgens de risicokaart geen vliegveld aanwezig. Het plangebied ligt ook niet binnen de invloedssfeer van elders gelegen vliegvelden.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat binnen 1000 meter van het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart liggen er in het gebied geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

In aanvulling op voornoemde risicoinventarisatie is er met de beoogde ontwikkeling ook geen sprake van de realisatie van een gevaarlijke inrichting. De ontwikkeling vormt daarmee ook geen verhoogd risico voor de omgeving.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen.

3.8.8 Niet Gesprongen Explosieven

Voor de graaf- en boorwerkzaamheden in de onderzoeksfase en uitvoeringsfase van de uitbreiding van het winkelcentrum is een QuickScan ten aanzien van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) uitgevoerd (Bijlage 14).

Op basis van de geraadpleegde literatuur ontstaat het beeld dat er tijdens de Duitse inval en de navolgende bezettingsjaren in de omgeving diverse oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden, waarbij mogelijk CE (Conventionele Explosieven) achter is gebleven. De locaties liggen op voldoende afstand van de projectlocatie. De locaties liggen op voldoende afstand van de projectlocatie. Er is geen aanleiding gevonden om voor de locatie rekening te houden met een verhoogd risicoprofiel.

De resultaten uit de QuickScan geven aanleiding om aan te nemen dat de geplande werkzaamheden zonder aanvullend onderzoek uitgevoerd kunnen worden.

Opgemerkt wordt dat er tijdens de uitvoering altijd aandacht dient te zijn voor het aantreffen van onverwachte zaken en dat grondroerend personeel op de hoogte dient te zijn van een protocol voor toevalsvondsten. Indien tijdens het werk gestuit wordt op zaken die lijken op CE dient het werk altijd terstond gestaakt te worden en een deskundige geraadpleegd te worden.

3.8.9 Kabels, leidingen en straalpaden

In het kader van grondwerkzaamheden in de onderzoeksfase en uitvoeringsfase is een oriëntatiemelding gedaan bij de gemeente Zwolle en de ondergrondse kabels en leidingen binnen het plangebied zijn in kaart gebracht. Waar nodig wordt afstemming gezocht met eigenaren van kabels en leidingen.

3.9 Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid wordt integraal meegenomen in de uitbreiding van het winkelcentrum. Niet alleen technische duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen maar er wordt ook aangestuurd op duurzaam gedrag. Dit wordt onder andere gedaan door het stimuleren van duurzame stroom maar bijvoorbeeld ook door middel van elektrische deelauto's en het toepassen van een WKO-systeem met warmtepompen.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels;**
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;**
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels;**
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.**

Gevolgd door de volgende bijlagen:

- **Bijlage 1 Lijst met horecacategorieën;**
- **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Afwijken van de bouwregels;
4. Specifieke gebruiksregels;

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

4. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

De bestemmingen liggen als het ware over de reguliere (enkel)bestemmingen heen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven (enkel)bestemmingen, mede voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

In onderhavig plan zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS**:**

Ten slotte is als bijlage bij de regels gevoegd:
1. Lijst met horecacategorieën
2. Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitsel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op een aantal artikelen van de bestemmingsregels gegeven:

Artikel 3 Centrum - 1

Uitgangspunten:

- Deze bestemming is opgenomen voor het onderbrengen van verschillende commerciële functies waaronder detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag;
- Vanaf de tweede bouwlaag zijn woningen toegestaan;

- Er is een ondergrondse parkeergarage toegestaan en in de tweede en derde bouwlaag is ook parkeergelegenheid voorzien.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen is een definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep. De definitie van beroep aan huis is gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinitie. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Artikel 4 Centrum - 2

Uitgangspunten:

- Deze bestemming is opgenomen voor het onderbrengen van verschillende functies waaronder maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening en horeca in verschillende bouwlagen;
- Boven de derde bouwlaag zijn bijzondere woonvormen en woningen (met zorg) toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
- Er is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Voor beroep aan huis is hetzelfde van toepassing als voor Artikel 3.

Artikel 5 Centrum - 3

Uitgangspunten:

- Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan waaronder maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening en horeca.
- Er is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Artikel 6 Groen

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. De overige groengebieden zijn bij de bestemming 'Verkeer - Erftoegangsweg' gevoegd.
- Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen, water(berging en waterhuishouding, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden toegestaan;
- Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 7 Verkeer - Erftoegangsweg

Uitgangspunten:

- Deze bestemming is opgenomen voor de verkeersontsluiting in het gebied. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied.
- Behalve de gebiedsontsluitingswegen worden ook de bijbehorende voetpaden, fietspaden, verblijfsgebied en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen.

- Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming.
- Ter plaatse van de aanduiding 'markt' is een warenmarkt toegestaan en terrassen zijn toegestaan ten behoeve van aangrenzende horecabedrijven;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - paviljoen 1' en 'specifieke vorm van verkeer - paviljoen 2' zijn respectievelijk detailhandel en horeca en detailhandel toegestaan met daarbij behorende bebouwing.
- Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

4.4 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een maximaal bruto-vloeroppervlak opgenomen voor het toestaan van commerciële en maatschappelijke functies.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.6 Bijlagen

Bijlage 1 Lijst met horecacategorieën

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging

4.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.`

Initiatiefnemer en de gemeente Zwolle hebben een OKR-overeenkomst afgesloten. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan vastgelegd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het voortraject van de planontwikkeling zijn verschillende stakeholders betrokken. Participatie heeft plaatsgevonden middels overleggen met onder andere de huidige eigenaar van het winkelcentrum, winkeliers en maatschappelijke partijen. Daarnaast is er een klankbordgroep samengesteld met omwonenden en bedrijven en er zijn inloopavonden georganiseerd voor omwonenden en belangstellende bedrijven.

Verder zijn tijdens de wettelijke procedure verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de het plan.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de volgende vooroverleg partners: Veiligheidsregio IJsselland, Provincie Overijssel, GGD IJsselland en Waterschap Drents Overijsselse Delta, gemeente Kampen en gemeente Zwartewaterland.

De provincie Overijssel heeft vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past in het provinciaal ruimtelijk beleid en stemt in met de voorgenomen ontwikkeling.

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd om het plangebied zodanig in te richten dat alle woningen voldoende bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Daarnaast zal bij de inrichting rekening gehouden moeten worden een andere maatvoering (groter en zwaarder) dan de tankautospuiten waar voorheen rekening mee gehouden werd. De gemeente zal hiermee rekening houden bij de inrichting van het plangebied.

Het waterschap DOD, de gemeente Kampen en de gemeente Zwartewaterland hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.