S T A R T N O T I T I E

Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie

1. Aanleiding

De Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie aan de Nieuwe Veerallee is aangekocht door ontwikkelaar VanWonen met als doel de locatie te herontwikkelen tot woningbouw. De grond wordt maart 2022 overgedragen en is door aflopende huurcontracten eind 2025 vrij voor herontwikkeling, met de intentie om overeenstemming te bereiken met de huidige huurder om een jaar eerder te kunnen starten met de realisatie. De locatie aan de Nieuwe Veerallee 10-14 ligt in de wijk Veerallee en wordt ingeklemd tussen verschillende ontwikkelgebieden: Spoorzone, Nieuwe Veemarkt en de binnenstad. Een *tussenzone* die in het Ontwikkelprogramma Stadshart wordt aangeduid als de Willemsknoop.



Overzichtsbeeld locatie met aanduiding kavel.

De gemeente Zwolle heeft in 2019 een eerste planinitiatief van VanWonen ontvangen en deze als ruimtelijk initiatief behandeld. In het voorstel wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een stedelijk woonprogramma gerealiseerd met een hoogteaccent. De ontwikkeling is als kansrijk beoordeeld, de aandachtspunten vanuit het NRI-proces zijn in dit document verwerkt.
Met VanWonen is afgesproken dat de Routekaart Gebiedsontwikkeling wordt toegepast. Deze Startnotitie is hierin de eerste fase. Na vaststelling kan VanWonen een integraal Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opstellen voor het kavel en de directe omgeving. Deze startnotitie geeft de beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden en benodigde onderzoeken mee als input voor het ROP.

2. Context

De Willemsvaart verbond vanaf het begin van de negentiende eeuw Zwolle met de IJssel en heeft circa 150 jaar als verbinding voor de scheepvaart gefunctioneerd. Aan noordzijde van de vaart liep, begeleid door bomen, de route naar het Katerveer: de Veerallee. De spoorlijn naar Kampen die in 1865 in gebruik is genomen kruist de Willemsvaart en Veerallee, direct ten zuidwesten hiervan ligt de huidige Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie. Op deze locatie ontwikkelde zich vanaf het einde van de 19de eeuw het complex van de 'Eerste Zwolsche Autogarage B.J. Schurink'. Dit bestond uit een garage, woning en bijbehorende schuren. In 1900 werd aan overzijde van de Kamperlijn een halte met kleinschalig rangeerterrein aangelegd: station Veerallee. Rond deze periode werd ook de eerste voorname woonbebouwing langs de Willemsvaart gerealiseerd en ontwikkelde de Veerallee zich langzaam van een leeg agrarisch gebied tot een levendige stadswijk met naast de locatie het Christelijk Lyceum uit 1925.
Het gebied ten noordwesten van de locatie bleef tot het midden van de twintigste eeuw grotendeels onbebouwd. In de naoorlogse periode werd hier het Wilhelminasportpark aangelegd. In deze periode werd ook de school vergroot en deze ontwikkelde zich in een aantal stappen tot het huidige Carolus Clusius College. Het garagecomplex op de locatie is halverwege de jaren '70 gesloopt en toen is de huidige bebouwing gerealiseerd met opnieuw een tankstation, garagebedrijf en later ook een kringloopwinkel.
In de bestaande situatie is de omgeving van het kavel vooral ingericht ten behoeve van het autoverkeer tussen IJsselallee, Zwartewaterallee en binnenstad. Hierdoor is er geen sprake van een herkenbare eenheid en heeft het een perifeer karakter. Maar tegelijkertijd is het door de ligging aan deze uitvalswegen al sinds het einde van de 19e eeuw een brandpunt van activiteiten.



Historisch kaartmateriaal

Het kavel van circa 5.000 m^2 ligt te midden van grote ruimtelijke structuren die een directe invloed hebben op de locatie. Tegelijkertijd is het onderdeel van de Veerallee en kan het de overgang vormgeven richting Kamperpoort en binnenstad. De locatie is daardoor complex en vraagt om een balans tussen aansluiting op omliggende structuren en een eigen identiteit. Rondom de locatie wordt gewerkt aan de ontwikkeling van de Spoorzone, Nieuwe Veemarkt en binnenstad. In deze plannen wordt ook gezocht naar een nieuwe betekenis van deze entree van Zwolle en het opnieuw verbinden van de IJssel met de stad.



Fragment luchtfoto Zwolle, circa 1920 – 1940.
Bron: Monumenten Advies Bureau: Cultuurhistorische analyse IJsselhallen (Veemarkt) Zwolle (2020).



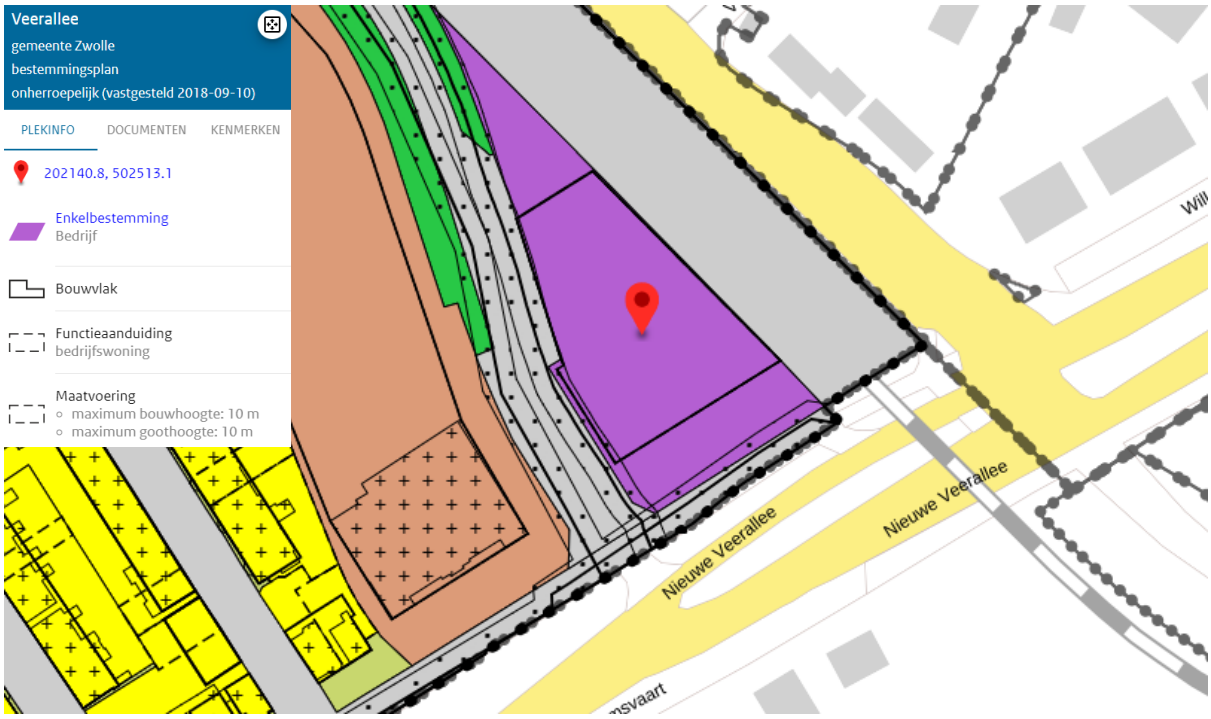
Eerste Zwolse Autogarage B.J. Schurink met Shell benzine pomp, circa 1950.
Bron: Beeldbank Overijssel.

Woningbouwimpuls
De locatie grenst aan overzijde van de Nieuwe Veerallee aan de ontwikkeling van de Spoorzone. Hiervoor is medio 2021 een Woningbouwimpuls subsidie ontvangen. Een van de publieke maatregelen waarvoor subsidie is aangevraagd is de herprofilering van de Nieuwe Veerallee met als doel de verblijfskwaliteit te vergroten. Het restant van de Willemsvaart wordt in het voorstel verlengd tot de Kamperlijn.

Bestemmingsplan
De geldende bestemmingsplannen voor de locatie zijn:

- Bestemmingsplan Veerallee (2018).
- Parapluplan Parkeren (2017).
- Parapluplan Zelfstandige woonruimte (2020).
- Parapluplan Bouw- en cultuurhistorie (2021).
- Parapluplan Cultuurhistorie, aanvulling (2021).

In het bestemmingsplan Veerallee heeft de locatie de bestemming ‘bedrijf’. De maximale goot- en bouwhoogte is 10 meter. Het beoogde initiatief is in strijd met het bestemmingsplan, zowel qua functie als overschrijding van de bouwhoogte. Om het initiatief mogelijk te maken is herziening van het bestemmingsplan nodig.



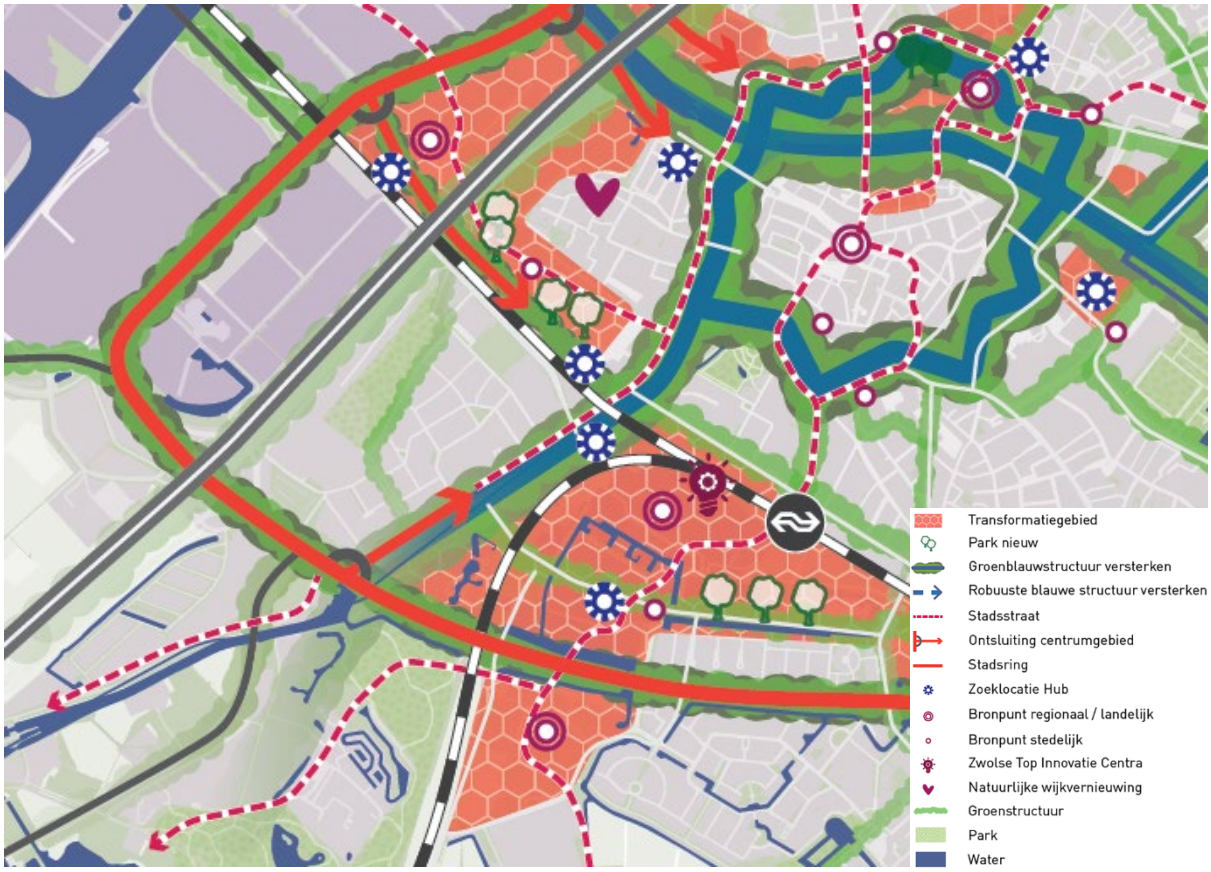
Medio 2022 / 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Deze zet in op een meer integrale beoordeling van de fysieke leefomgeving. De wet geeft nieuwe instrumenten, zoals het Omgevingsplan met bijbehorende procedures en inhoudelijke normen. Aannemelijk is dat het initiatief onder het regime van de Omgevingswet valt. Daarom is het belangrijk vanaf de start zo goed mogelijk op de nieuwe wetgeving te anticiperen. Eerstvolgende stap is een nadere verkenning naar de betekenis van de Omgevingswet voor het initiatief. De gemeente inventariseert hierin het proces ten aanzien van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning, de initiatiefnemer VanWonen inventariseert de inhoudelijke componenten. De uitkomst kan aanleiding zijn om de benoemde kansen, kanttekeningen en onderzoeksvragen in een later stadium aan te passen en/of aan te vullen.

3. Beleidskaders

De gemeentelijke beleidskaders geven richting voor een herontwikkeling van de locatie. Hieronder zijn de meest relevante beleidsuitgangspunten weergegeven.

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030

De Omgevingsvisie zet in op een sterke stad in een economisch krachtige regio, die zowel nieuwe inwoners trekt als huidige inwoners aan de stad blijft verbinden. De positie van Zwolle binnen Nederland verandert, Zwolle heeft een plek gekregen in het stedelijk netwerk van Nederland. Deze ontwikkeling creëert een grote vraag naar betaalbare woningen in Zwolle. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie de komende 10 jaar minimaal 1.000 woningen per jaar te realiseren. De Omgevingsvisie stelt dat deze groei niet ten koste mag gaan van de kwaliteit en identiteit van de stad. De ontwikkeling van vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen is een belangrijke kernopgave in de Omgevingsvisie. De vernieuwing van de Shell – Kwikfit - Kringlooplocatie moet hier aan bijdragen.



Uitsnede Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030 (2021).

In de Omgevingsvisie worden gebiedsprofielen benoemd. De profielen geven een samenhangend toekomstbeeld voor de diverse gebieden binnen de stad. Het initiatief ligt binnen het gebiedsprofiel ‘Stedelijk gebied’ en ‘Dynamisch centrum (bestaand en gewenst)’.

- Stedelijk gebied. Stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is divers en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te verdichten met meer woningen en andere functies. Ruimtedruk in het Stedelijk Gebied is relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren en een relatief hoge mate van verstening (hittestress).

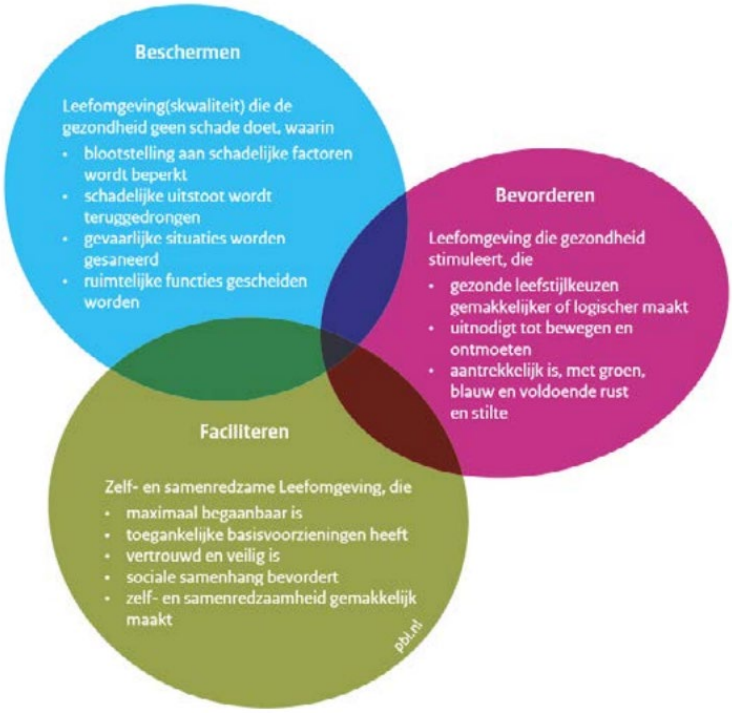
- Dynamisch centrum (bestaand en gewenst). Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is dit gebied van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen. Het gebied kent een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op langzaam verkeer.

Hoogbouw

De Omgevingsvisie gaat uit van een stevige groei van Zwolle. Om in een verdichtende stad ruimte te bieden aan de groei is meervoudig ruimtegebruik mogelijk een oplossing. Dit betekent dat er meer hogere bebouwing kan ontstaan. Niet elke plek in de stad is geschikt voor hoogbouw door de aard of karakter van de plek of buurt. Belangrijke knooppunten van (ov-)infrastructuur en plekken waar veel mensen en activiteiten bij elkaar komen zijn geschikte plekken voor verdichting.
Conform de Omgevingsvisie zijn accenten van maximaal 35 – 45 meter rond de binnenstad mogelijk. De locatie is onderdeel van deze *stadskrans*. Een goede ruimtelijke inpassing is belangrijk, het gaat hierbij onder andere om de 'compositie' van de gebouwde omgeving – hoog en laag, bestaand en nieuw. Omdat in dit gebied hoogbouw het beschermd stadsgezicht raakt, gelden specifieke architectonische uitgangspunten. Bij bebouwing van meer dan 25 meter is een hoogbouweffectrapportage (HER) verplicht.

Gezondheid

Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'. De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Bij de transformatie van gebieden en locaties kieste de gemeente een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle.



Perspectieven op een gezonde leefomgeving (Planbureau voor de Leefomgeving, 2017).

Woonvisie 'Ruimte voor wonen 2017- 2027'

Met de toevoeging van 10.000 woningen in 10 jaar wil de gemeente de ambities uit de Woonvisie waar maken: Zwolle als sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019 – 2024 is geschetst hoe de gemeente die ambities wil realiseren samen met de partners. Kern van de ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, zowel gebiedsgericht als adaptief.
Voor de verdeling over de verschillende prijscategorieën zijn de Woonvisie en Ontwikkelstrategie Wonen de leidraad: 30% goedkope, 40% middeldure en 30% dure woningen. Met de Betaalbaarheidsagenda 2022 borgen we dit verder door in te zetten op het vergroten van het betaalbaar aanbod door de 30/40/30-verhouding nader te specificeren:

- Minimaal 40% van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de betaalbare categorie, dit betekent 30% in de categorie 'goedkoop' en 10% in de categorie 'middelduur 1'.
- Minimaal 20% van het betaalbare aanbod is sociale huur en wordt afgenomen door een toegelaten instelling.
- Minimaal 10% van de categorie 'middelduur 1' wordt als huur op de markt gezet, waarmee het totale huuraandeel in het betaalbare woningbouwprogramma minimaal 30% is.



Betaalbaarheid woningbouwprogramma.

Door dit uit te werken in een Verordening middenduur Zwolle 2022 borgen we dat er voldoende blijvend betaalbare woningen gerealiseerd worden.

Mobiliteitsvisie 2020 – 2030

Met de verwachte groei van Zwolle groeit ook de mobiliteit. In de mobiliteitsvisie is beschreven hoe door anders en slimmer om te gaan met mobiliteit, de stad kan groeien en tegelijkertijd bereikbaar, leefbaar en vitaal blijft. Daarbij houden we rekening met onze ambities voor een gezonde leefomgeving.
Bij de vernieuwing van de locatie is het vanuit mobiliteit belangrijk dat er een helder mobiliteitsconcept wordt uitgewerkt. Onderdeel van het concept is toepassing van het STOMP-principe zoals ook in de mobiliteitsvisie beschreven. Belangrijke onderdelen van het mobiliteitsconcept zijn daarnaast de verduurzaming van mobiliteit en parkeren. Het realiseren van een groot aantal woningen kan mogelijk beperkt worden door wat er op het kavel gefaciliteerd kan worden aan mobiliteitsoplossingen. Dit moet nader onderzocht worden en integraal onderdeel uitmaken het mobiliteits- en ruimtelijk concept.

Groene Kaart

De Groene Kaart van Zwolle (2021) toont de ligging van de stedelijke hoofdgroenstructuur en de wijkgroenstructuur. De Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie ligt in de hoofgroenstructuur. Dit betekent dat geen bestaande bomen worden gekapt en een zeer terughoudend beleid wordt gevoerd ten aanzien van het

toevoegen van extra bebouwing en verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Initiatieven worden hierbij getoetst aan de groene kenmerken van de stedelijke hoofdgroenstructuur ter plaatse. De locatie ligt op de kruising van twee belangrijke groenstructuren: de structuur parallel aan de Kamperlijn / Rieteweg en van de Nieuwe Veerallee / Willemskade. Met de herontwikkeling ontstaan kansen voor een groenere inrichting van het kavel en het versterken van de biodiversiteit.
Bomen in de stedelijke hoofdgroenstructuur hebben een hoog beschermingsniveau. Dit betekent dat met herontwikkeling van de locatie rekening gehouden moet worden met bestaande bomenstructuur langs de Kamperweg en Nieuwe Veerallee.



Uitsnede Groene Kaart (2021).

4. Uitgangspunten en onderzoeksvragen

Programma

Ontwikkelingen in Zwolle dragen programmatisch bij aan het realiseren van een completere stad. Soms is dat op stadsniveau, soms op wijk- of buurtniveau. Deze ontwikkeling heeft programmatisch vooral betekenis voor de Veerallee en grenzend aan het centrumgebied in de verbinding van de Veerallee met Kamperpoort en binnenstad.
In de volgende fase moet onderzocht worden wat een wenselijk en haalbaar programma is, welke doelgroepen en woningtypen daarbij horen. Daarbij moet gezamenlijk inzichtelijk worden gemaakt hoe dat aansluit bij het woonbeleid en hoe het programma zich verhoudt tot bestaande wijken en ontwikkelingen in de directe omgeving, met name Spoorzone en Nieuwe Veemarkt. Uitgangspunt is de woningbouwdifferentiatie van 30/40/30 uit de Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen en de nadere specificering vanuit de Betaalbaarheidsagenda 2022. Met deze verdeling wordt een gevarieerd woonaanbod beoogd, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is. De maatregelen in het Zwols Pakket 1.0 en 2.0 dragen daar aan bij.

Door de ligging van de locatie tussen Veerallee, Spoorzone, Kamperpoort en binnenstad heeft de ontwikkeling de potentie mede de verbinding vorm te geven tussen deze gebieden. Zowel ruimtelijk als programmatisch. De juiste functiemix op de locatie zorgt voor levendige routes in de stad en een hybride stedelijke ontwikkeling kan een enorme kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving. Ruimte voor maatschappelijk en/of commercieel programma op de locatie is daarom een uitgangspunt. In de vervolgfase moet onderzocht worden welke functies kunnen bijdragen aan een levendige en completere stad.

<u>Uitgangspunten:</u>

- Woningbouwdifferentiatie conform Woonvisie: 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur.
- Nadere specificering van de 30/40/30 conform de Betaalbaarheidsagenda 2022.
- Ruimte bieden aan maatschappelijk en/of commercieel programma.

<u>Onderzoeksvragen:</u>

- Onderzoeken doelgroepen en woningtypen.
- Definiëren woningbouwprogramma.
- Onderzoeken welke aanvullende functies bijdragen aan de ruimtelijke en programmatisch kwaliteit van de omgeving.
- Onderzoeken welke collectieve voorzieningen bijdragen aan gemeenschappelijkheid passend bij de beoogde doelgroepen.

Landschap en stedenbouw

De Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie ligt op een stedelijk knooppunt tussen Veerallee, Spoorzone, Kamperpoort en binnenstad – de *Willemsknoop*. De ontwikkeling van de locatie is een belangrijke schakel in de samenhang tussen deze gebieden en kan een grote kwaliteitsimpuls geven aan de bestaande situatie. Ruggengraat van de Willemsknoop is de verbinding van IJssel met binnenstad, waarbij het de ambitie is om de Willemsvaart te herstellen en met de stadsgracht te verbinden: een groenblauwe entree van de stad met een sterk verblijfskarakter. Dit vraagt om afwaardering van de bestaande infrastructuur en opwaardering van de verblijfskwaliteit, waardoor een nieuwe groenblauwe entree van de stad kan worden gerealiseerd.

Context

De ruimtelijke ontwikkeling van de locatie heeft betekenis op twee schaalniveaus. Op buurtniveau verbindt het de Veerallee met de Kamperpoort en binnenstad. Dit betekent dat richting Willemsvaart (Nieuwe Veerallee)

aansluiting wordt gezocht bij de stedenbouwkundige kenmerken van aanliggende bebouwing (rooilijn, bouwhoogte, geleding enzovoort). Op het schaalniveau van de Willemsknoop draagt de locatieontwikkeling bij aan de leesbaarheid van de stadsplattegrond. Dit betekent dat aan noordzijde van het kavel hogere bebouwing mogelijk is. De ruimtelijke samenhang met de bestaande Veeralleeflat, Nieuwe Veemarkt en CityPost-ontwikkeling is hierbij essentieel. Deze twee schaalniveaus definiëren een geleed en spannend stedelijk blok.



Stedenbouwkundige context.

Hoogbouw

Aan noordzijde van de locatie is ruimtelijk een grotere bouwmassa mogelijk. In samenhang met de bestaande hoogteaccenten CityPost en Veeralleeflat definieert het de Willemsknoop als een betekenisvolle plek in de stedelijke structuur. Als een entreezone aan de rand van de binnenstad zoals het Waterplein en Weezenlanden-Noord.

De Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie ligt in de *stadskrans* rondom de binnenstad. Hier is conform de Omgevingsvisie onder voorwaarden een maximale bouwhoogte van 35 – 45 meter mogelijk. De ruimtelijke compositie van de hoogbouw, de inpassing en de zichtbaarheid vanuit verschillende plekken in de omgeving is erg belangrijk en hier is nog verder ruimtelijk onderzoek naar noodzakelijk. Omdat de locatie het beschermde stadsgezicht raakt gelden daarnaast specifieke architectonische uitgangspunten voor hoogteaccenten:

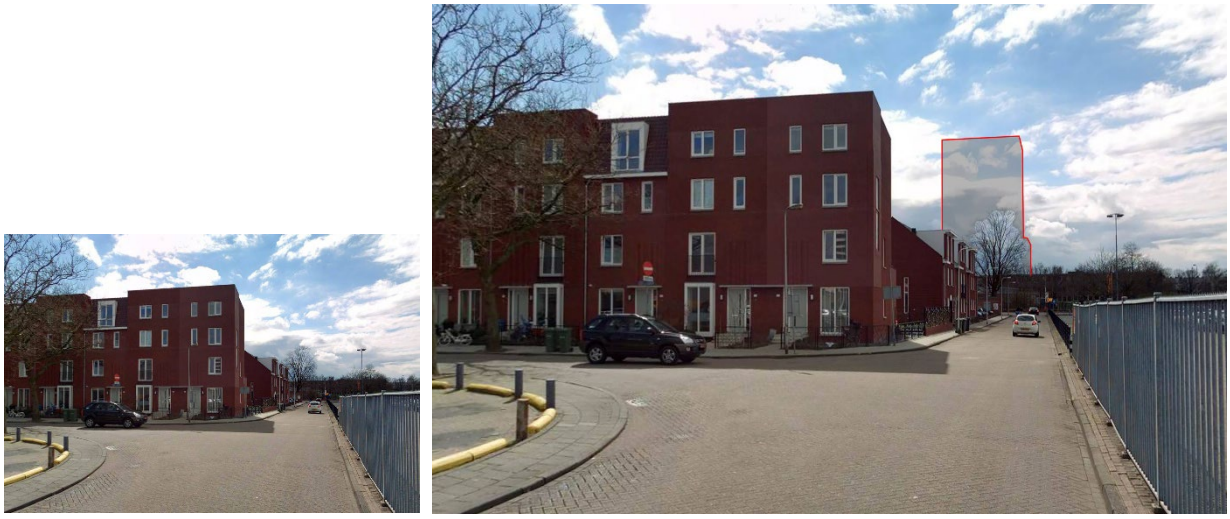
- Verticaliteit in de gevelopbouw.
- Ambachtelijke en uitnodigende materialen.
- Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw.
- Hoogbouw effectrapportage (HER) verplicht.
- Kenmerkende dakbeëindiging.
- Vermijden van balkons hangend aan de gevel of loggia's.
- Levendige begane grond of plint.



Montage bouwmassa vanaf Rieteweg (indicatief).



Montage bouwmassa vanaf Nieuwe Veerallee (indicatief).



Montage bouwmassa vanaf Veemarkt (indicatief).

Landschap

De locatie wordt omringd door groenstructuren die alle onderdeel uit maken van de stedelijke hoofdgroenstructuur en daarmee een betekenis hebben voor de stad. Het kavel heeft daarbinnen een bijzondere positie. Aan zuidzijde grenst het aan de Veerallee / Willemsvaart die zich de komende jaren ontwikkelt tot de groenblauwe entree van de stad, waar het water wordt verlengd en laanstructuren worden versterkt. Aan westzijde grenst het aan de groenstructuur aan weerszijden van de Kamperweg. Aan oostzijde aan het groen langs de Kamperlijn en Rieteweg, die in de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt een kwaliteitsimpuls krijgt. Direct naast de locatie ligt een smalle watergang die in de uitwerking van de Zwolse Adaptatie Strategie (ZAS) een belangrijkere functie krijgt voor de waterhuishouding tussen Nieuwe Veemarkt en Willemsvaart. De ruimtelijke relatie van de nieuwbouw naar deze watergang moet in de vervolgfase een uitwerking krijgen. De ontwikkeling van de Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie versterkt waar mogelijk de omliggende structuren. Bomen zijn hierin het casco, deze worden gehandhaafd, er wordt ruimte aan gegeven en waar mogelijk kwalitatief en kwantitatief versterkt.
Op een lager schaalniveau is het noordelijk deel van het kavel een schakel in de groene verbinding tussen de Veerallee (sportvelden, Kamperweg) en de Nieuwe Veemarkt. Onderzocht moet worden welke betekenis het kavel kan hebben voor deze (ecologische) verbinding.
De buitenruimte bij de bebouwing wordt groen ingericht, dit draagt bij aan een prettige woonomgeving, versterkt biodiversiteit en is klimaatadaptief. Onderzocht moet worden welke functies het groen heeft voor deze thema's en welke (minimale) afmetingen daar bij horen. Op deze manier kan de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de vergroening van de stad. Ook is de inzet om nieuwbouw natuurinclusief te bouwen. Zo kunnen er op een eenvoudige manier verblijf- en nestplaatsen aangeboden worden voor gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Dit is een simpele manier om met weinig meerkosten een impuls te geven aan de biodiversiteit.

Architectuur

De architectonische uitstraling van de nieuwbouw volgt de stedenbouwkundige uitgangspunten. Aan de zijde Nieuwe Veerallee / Willemsvaart sluit het op een eigentijdse wijze aan bij de architectuur van de Veerallee. Dit creëert samenhang en legt de ruimtelijke verbinding van Veerallee naar Kamperpoort en binnenstad. De bebouwing in de tweede laag (de hoogbouw) kan daarvan afwijken met een moderner en transparanter architectonisch karakter.

<u>Uitgangspunten:</u>

- Geleding in bouwmassa: richting Nieuwe Veerallee stedenbouwkundig aansluiten op directe omgeving, aan noordzijde kavel is hogere bebouwing mogelijk.
- Vormgeven 'stadsgevel' langs Nieuwe Veerallee als schakel tussen Veerallee en Kamperpoort.
- Alzijdige uitstraling met een levendige plint aan Nieuwe Veerallee en Kamperweg.
- Rekening houden met (mogelijk) herstel Willemsvaart.
- Waar mogelijk versterken omliggende groenstructuren en groene inrichting buitenruimte op locatie met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Voldoende afstand houden tot bestaande bomen en bestaande groenstructuren versterken.

<u>Onderzoeksvragen:</u>

- Onderzoeken welke stedenbouwkundige typologie aansluit op de uitgangspunten en de context van de locatie.
- Onderzoeken situering, vormgeving en bouwhoogte van hoogbouw, onderbouwen effecten in een hoogbouweffectrapportage (HER).

- Onderzoeken betekenis en benodigde ruimte voor omliggende groenstructuren, inclusief een bomeninventarisatie.
- Definiëren welke maatregelen bijdragen aan de vergroening van de stad: natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Mobiliteit

Bij ontwikkelopgaven in de bestaande stad wordt ingezet op passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Hierbij is meer aandacht voor actieve vormen van mobiliteit, dus voor fietsers en voetgangers en minder voor automobilisten. In de ontwikkeling is het STOMP-principe uitgangspunt en de nieuwbouw heeft directe, comfortabele en aantrekkelijke aansluitingen met de omliggende openbare ruimte. De buitenruimte is aantrekkelijk ingericht en stimuleert actieve mobiliteit door bijvoorbeeld voldoende en goed bereikbare fietsparkeervoorzieningen.

Autoparkeren ten behoeve van het te realiseren programma wordt binnen het plangebied gerealiseerd op basis van de Regeling parkeernormen Zwolle (2016). Het toepassen van innovatieve mobiliteitsvormen passend bij het gebied wordt gestimuleerd en kan de parkeeropgave verkleinen. Het is daarom belangrijk in de vervolgfase een mobiliteitsconcept voor de ontwikkeling op te stellen. Uitgangspunt voor de locatie is dat parkeren inpandig wordt opgelost om de verblijfskwaliteit van de toekomstige woonomgeving te versterken. Deze parkeervoorziening wordt ontsloten vanaf de Kamperweg.
De Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie ligt te midden van gebiedsontsluitingswegen richting de binnenstad. In verschillende studies is de ambitie beschreven de verkeersfunctie van de Nieuwe Veerallee af te waarderen, de verblijfskwaliteit te vergroten en de Willemsvaart te herstellen tot de binnenstad. Het herstellen van de Willemsvaart is een ambitie. Gedeeltelijk is dit één van de maatregelen in de Woningbouwimpulssubsidie (tot de Kamperlijn), maar over het resterende deel tot de singel is nog geen besluit over genomen. Het afwaarderen van de Nieuwe Veerallee tot stadslaan (zie ook de Omgevingsvisie) is vastgesteld beleid en daarmee een uitgangspunt.

De ontwikkellocatie raakt verschillende andere gebiedsontwikkelingen in de omgeving. Aan de overkant van het spoor wordt de Nieuwe Veemarkt ontwikkeld, aan de andere zijde van de Nieuwe Veerallee de Spoorzone. De verschillende mobiliteitsnetwerken van fiets, voetganger en auto zorgen voor onderlinge verbindingen en samenhang, waarbij voetganger en fietser in dit gebied de belangrijkste zijn. Een belangrijke schakel daarin is de hoofdfietsroute vanuit Stadshagen, Westenholte en Kampen. Deze loopt via de Kamperweg loopt via de Nieuwe Veerallee en Koggetunnel naar de Spoorzone, station en Zwolle-Zuid. De ambitie is om deze route te verkorten door middel van een fietstunnel onder het spoor direct ten zuiden van de Kamperlijn. De aansluiting van de Kamperweg op deze fietstunnel en de inrichting van de Kamperweg en kruising zijn onderzoeksvragen voor het vervolgproces. Voor het plangebied betekent dit dat er twee varianten zijn: 1) ligging van de Kamperweg op de huidige plek en 2) de Kamperweg verschoven parallel aan het spoor; zie onderstaande schematische weergaven. In het vervolgproces direct aansluitend aan de startnotitie wordt dit verder onderzocht en wordt een integrale keuze gemaakt voor een van de varianten.



Variant 1; schematische weergave



Variant 2; schematische weergave

Uitgangspunten:

- Ontwikkelen conform STOMP-principe.
- Realiseren mobiliteitsoplossing binnen plangebied.
- Inpanding situeren van autoparkeren, ontsloten vanaf Kamperweg.
- Realiseren aantrekkelijke buitenruimte, inrichting is gericht op verblijven.
- Realiseren voldoende, aantrekkelijke en goed bereikbare fietsparkeervoorzieningen.

Onderzoeksvragen:

- Definiëren mobiliteitsconcept.
- Positie Kamperweg in relatie tot ambitie fietstunnel richting Spoorzone, in samenhang met afwaardering Nieuwe Veerallee tot stadslaan.

Klimaatadaptatie

De Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS) is de basis voor de maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Belangrijk speerpunt in de ZAS is het vergroten van de sponswerking van de stad. Dit geldt ook voor de Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie. Hemelwater mag niet worden afgevoerd naar het riool, maar moet via bodeminfiltratie het grondwater op peil houden, ook om droogte te voorkomen. Het gebied moet een zware bui van eens per 100 jaar (70 mm in 1 uur) kunnen opvangen zonder wateroverlast in gebouwen. Van deze bui moet 60 mm/m^2 verhard oppervlak (gebouw en buitenruimte) worden opgevangen binnen het plangebied met een infiltratievoorziening van minimaal 20 mm/m^2 verhard oppervlak en het overige in een groenblauwe inrichting binnen het plangebied. Ook een bui T=250 (90mm in 1 uur) mag niet tot schade leiden in en rondom het plangebied.
De locatie ligt ook aan het blauwgroene netwerk zoals in de ZAS is aangegeven. Dit biedt kansen om opgaven te koppelen. Eén daarvan is het koppelen van dit gebied met de Nieuwe Veemarkt door middel van een duiker

onder het spoor en de Rieteweg door. Daarmee staat de Nieuwe Veemarkt via de watergang tussen de locatie en het spoor in verbinding met de (toekomstige) Willemsvaart en ontstaat een robuust netwerk.

Hittestress is een steeds meer voorkomend probleem in stedelijke gebieden, ook op deze locatie is het een aandachtspunt. Zorg bij de ontwikkeling van de locatie voor schaduwplekken voor bewoners en bezoekers door onder andere het creëren van groene schaduwrijke verblijfsplekken met bomen. Ook de aanleg van een groen dak met een gezamenlijk terras biedt mogelijkheden tot verkoeling of groene gevels en/of balkons. Met name een groen dak geeft ook verkoeling aan het gebouw zelf, waardoor ook energieverbruik wordt verminderd.

Energie

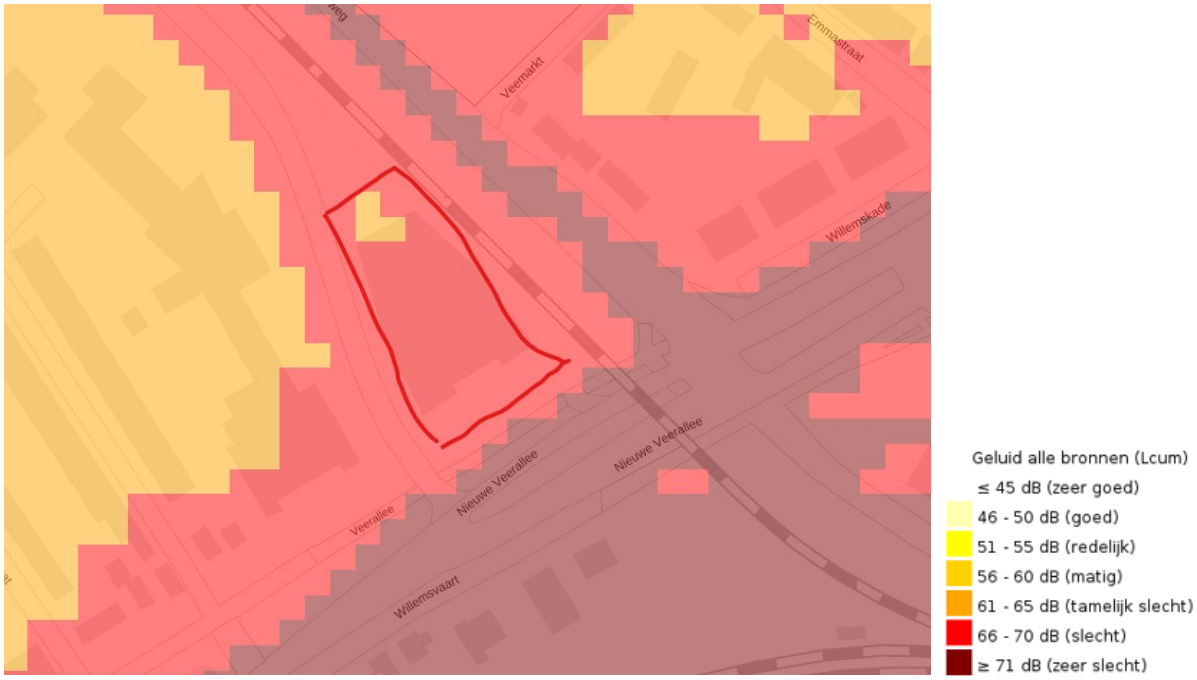
De gemeente Zwolle heeft de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Dit betekent dat nieuwbouw minimaal moet voldoen aan BENG-eisen met de ambitie om 100% energieneutraal te zijn. In de Spoorzone wordt momenteel onderzoek gedaan naar een bronnet voor warmte. De locatie sluit aan op de Spoorzone en kan wellicht participeren in deze ontwikkeling. Met name voor hoogbouw is een warmtenet een goede manier om te voldoen aan de duurzaamheidseisen, mede omdat deze ontwikkeling een relatief klein dakoppervlak heeft om zelf energie op te wekken. In de vervolgfase fase moet dit nader worden verkend.

Circulaire economie

De gemeente Zwolle heeft zich geconformeerd aan de nationale doelstelling om toe te werken naar een 100% circulaire economie in 2050. Voor 2030 is een tussendoelstelling geformuleerd: de halvering van het gebruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel, metaal). Daarnaast zijn de internationaal vastgestelde Sustainable Development Goals (SDG's) belangrijke uitgangspunten. Ze zijn een kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Ook Zwolle heeft zich geconformeerd aan deze doelstellingen.
Een belangrijk onderdeel van deze transitie heeft betrekking op de bouwsector, waarin veel grondstoffen worden verbruikt. Voor een effectieve aanpak van deze opgave is synergie met de thema's klimaatadaptatie en energie belangrijk. De drie KEC-thema's sluiten nauw op elkaar aan en ondersteunen elkaar.
Voor de Shell – Kwikfit - Kringlooplocatie betekent dit de inzet van duurzaam materiaalgebruik, vermindering van afval, het sluiten van kringlopen en het inzetten van hernieuwbare materialen. Vertrekpunt voor het ontwikkel- en ontwerpproces zijn het 10R- en 7S-principe van circulariteit. In het vervolgproces moet worden onderzocht welke uitgangspunten worden gehanteerd om invulling te geven aan de circulaire ambities.

Milieu

Uitgangspunt is het realiseren van een gezond woonmilieu. Dit betekent dat minimaal voldaan moet worden aan wettelijke milieuaspecten en beleidsdoelstellingen (hogere grenswaardenbeleid).



Geluidbelasting locatie (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2017).

Geluid

Gezien de ligging van de locatie is weg- en railverkeergeluid een belangrijk aandachtspunt. De spoorlijnen Zwolle – Kampen, Zwolle – Amersfoort, de wegen Rieteweg, (voorlopig nog) Nieuwe Veerallee en A28 hebben een effect op de geluidsbelasting op de locatie. Daarnaast zorgt ook de naastliggende school voor een geluidsbelasting op de ontwikkeling.

Bij de stedenbouwkundige uitwerking moet onderbouwd en uitgezocht worden op welke manier geluidhinder voor toekomstige bewoners geminimaliseerd kan worden. Vanwege de hoge geluidbelasting aan meerdere zijden (zie onderstaande figuur) is het belangrijk dat woningen over een geluidluwe zijde en buitenruimte beschikken.

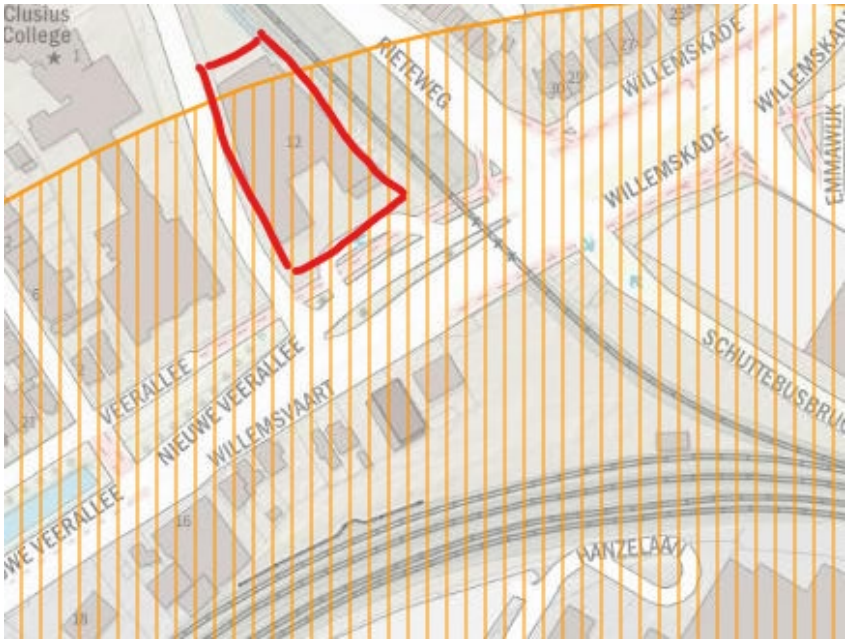
In een akoestisch onderzoek moet ook de verkeer aantrekkende werking en de mogelijke toename van de geluidbelasting op bestaande woningen in de omgeving worden onderzocht. Bij een toename dient rekening gehouden te worden met de toekomstige geluidbelasting en wettelijke binnenwaarden.

Externe veiligheid

Onder de omgevingswet wordt de term omgevingsveiligheid gebruikt. Bij de ontwikkeling rondom transportassen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding. De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basisveiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico.
- Er wordt een gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid welke worden opgenomen in het omgevingsplan.
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied.
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Op deze planlocatie is met name de invloed van de spoorlijn Amersfoort Zwolle relevant. Deze spoorlijn maakt onderdeel uit van het Basisnet vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. De EV-signaleringskaart (zie onderstaande figuur) laat zien dat de planlocatie voor een groot deel in het explosie-aandachtsgebied van de spoorlijn ligt. Dit betekent dat met betrekking tot het programma in de planontwikkeling rekening gehouden moet worden met de effecten van een mogelijke explosie op het spoor. Het advies is daarom om geen zogenaamde 'zeer kwetsbare gebouwen' te realiseren zoals kinderopvang, zorggebouw of basisschool. Dergelijke doelgroepen leiden tot de aanwijzing als voorschriftengebied en aanvullende bouwkundige eisen.



Externe veiligheid locatie (EV-signaleringskaart).

Bodem

Op het kavel is sprake van bodemverontreiniging in zowel de grond als het grondwater. In de verdere ruimtelijke uitwerking (ROP-fase) wordt gekeken in hoeverre er gesaneerd dient te worden. Voor woningbouw worden strengere normen aangehouden voor bodemkwaliteit dan voor andere functies.

Bovenstaande is een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het initiatief. Het is opgesteld op basis van een eerste globale beoordeling, waarbij vooral is gekeken naar het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op deze ontwikkeling. Participatie met de omgeving, de nadere uitwerking van het ontwerp en uitkomsten van onderzoeken kunnen leiden tot aanpassing van uitgangspunten.

5. Participatie

Tot op heden heeft er nog geen directe participatie plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden. De bewoners zijn wel op de hoogte van de beleidsvoornemens die samenhangen met Spoorzone (met name Willemskwartier) en Nieuwe Veemarkt. Hiervoor is actief en direct contact geweest. Voor het vervolg van de Shell – Kwikfit – Kringlooplocatie zijn vier soorten communicatie te onderscheiden: interne communicatie, projectparticipatie, omgevingscommunicatie en verkooppromotie.
Bij ontwikkeling van de locatie is sprake van een andere initiatiefnemer (VanWonen) dan alleen het bevoegd gezag (gemeente Zwolle). Volgens de Omgevingswet kan het participatietraject wel een gezamenlijke actie zijn. Gemeente en VanWonen bepalen samen de rolverdeling, de gemeente geeft hierin het definitieve akkoord. De gemeente Zwolle geeft in de Kennisgeving participatie aan wat de rollen zijn van bevoegd gezag en initiatiefnemer:

- Gemeente en VanWonen maken onderling goede en duidelijke afspraken over wie welke verantwoordelijkheid, taak en rol heeft in de communicatie en bij het organiseren van participatie.
- VanWonen maakt in samenwerking met de gemeente een omgevings- en stakeholdersanalyse.
- Onderling wordt expliciet gemaakt wat het doel, de ambities en uitgangspunten zijn van de participatie met bewoners en overige stakeholders bij het project.
- VanWonen stelt op basis hiervan in een vroeg stadium (in overleg) een participatieplan op, zodat er een efficiënt en voor betrokken partijen een helder en zichtbaar participatieproces ontstaat. Hierin wordt expliciet benoemd wat de ruimte is waarover bewoners en belanghebbenden kunnen meedenken en meedoen.
- VanWonen legt het participatieplan ter toetsing voor aan de gemeente.
- Partijen communiceren open, eerlijk en zoveel mogelijk persoonlijk.

Oktober 2022.