



Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)

De Zwaan Schuttervaerkade Zwolle

3 december 2020

 **Slokker Vastgoed**

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING



Colofon

Plannaam:

Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan Schuttervaerkade Zwolle

Datum:

3 december 2020

Status

definitief

Slokker Vastgoed B.V.

Zwartewaterallee 44-54

8031 DX Zwolle

0031 38 85 37 032

zwolle@slokkervastgoed.com

www.slokker.com



Witpaard B.V.

Dorpsweg 103

8271 BL IJsselmuiden

0031 38 42 16 800

info@witpaard.nl

www.witpaard.nl



JSA

Kipstraat 52

3011 RT Rotterdam

0031 10 20 10 400

info@jsa-rotterdam.nl

www.jsa-rotterdam.nl



Inhoudsopgave

Inleiding	pagina 3
1. Stedenbouwkundige context	pagina 5
2. Stedenbouwkundige visie	pagina 7
3. Stedenbouwkundige inpassing	pagina 9
4. Verantwoording woningbouwprogramma	pagina 11
5. Verantwoording plintfuncties	pagina 15
6. Toetsing structuurplan en overig beleid	pagina 17
7. Bestemming bestaand en beoogd	pagina 19
8. Verkeer en parkeren	pagina 21
9. Toekomstbestendigheid	pagina 24
10. Onderzoeken	pagina 28
Bijlage 1: Verslag participatietraject	
Bijlage 2: Ecologisch onderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 4: Toelichting groen	
Bijlage 5: Notitie parkeerblans	
Bijlage 6: Notitie verharding en groen	

Inleiding

Initiatiefnemer Slokker Vastgoed B.V. is voornemens om het perceel grond aan de Schuttevaerkade 80-88 in Zwolle te herontwikkelen. Op het betreffende perceel is momenteel een kantoorgebouw gesitueerd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het merendeel bestaat uit appartementen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor circa 350 m² commerciële ruimte en worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal de geldende kantoorbestemming als hoofdbestemming moeten vervallen en zal de huidige bestemming gewijzigd moeten worden in een woonbestemming waarbinnen voor een deel ruimte is voor commerciële functies. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is de ruimte voor kantoren sterk ingeperkt. Dit past in het beleid van de gemeente om de kantorenleegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt wordt hierdoor gezonder.

Als basis voor een nieuw bestemmingsplan is dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan

opgesteld. Voorliggend Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan is een tussendocument waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen plannen, die nog in ontwikkeling zijn, voldoen aan de gemeentelijke ambitie van goede ruimtelijke (ordenings) kwaliteit voor wat betreft gebruikerswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

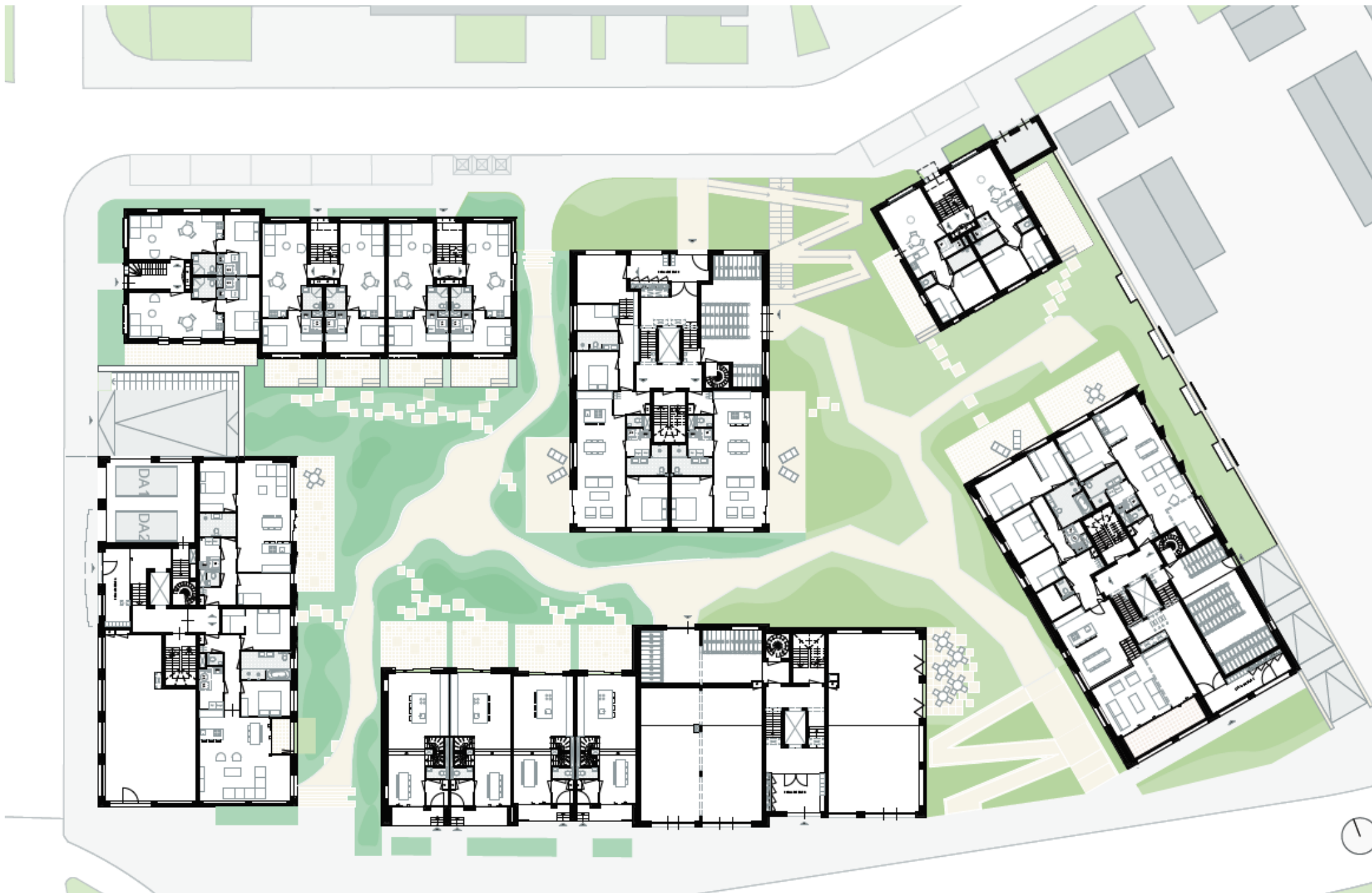
Bijzondere aandacht gaat uit naar nieuwe opgaven omtrent energietransitie, alsmede watterrobuuste en klimaatbestendige stedenbouw. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan toont aan dat de gewenste ontwikkeling op stedenbouwkundig gebied kan worden uitgevoerd en dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld kan worden.



Afbeelding: Ligging Plangebied



Afbeelding: Locatie en omgeving



Afbeelding: Gewenste stedenbouwkundige indeling plangebied

1. Stedenbouwkundige context

Historie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadsgracht. De stadsgracht is in 17e eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de Schuttevaerkade breder en in de hoek meer afgerond.

Op de betreffende locatie stond sinds 1724 houtzaagmolen De Zwaan. Firma Schaepman & Russel hield zich bezig met houthandel op deze locatie en hadden loodsen op het Kraanbolwerk. Ook in het gebied tussen de Schuttevaerkade en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. Op deze plek was waarschijnlijk na de sloop van de houtzaagmolen een klein bedrijfje gevestigd dat zich onder andere bezighield met de reparatie van houtwerk van schepen en de verhuur van roeiboten. In 1927 verdween dit bedrijfje door de aanleg van een kademuur vanaf de Coöperatieve Landbouwbank naar de Holtenbroekerdijk (huidige Schuttevaerkade).

Huidige situatie

Het beoogde te ontwikkelen gebied ligt ten noordwesten van de binnenstad van Zwolle, buiten de stadsgracht aan de Schuttevaerkade. Het kantoorgebouw dat nu in het plangebied staat, meet 5.400 m², is niet meer van deze tijd en heeft een gesloten uitstraling naar de Schuttevaerkade. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een privaat parkeerterrein, behorend bij het kantorengebouw Schuttevaerkade 80-88. Het plangebied ligt op een prominente positie nabij de op-en afrit van de A28 Zwolle –centrum en is vanaf de snelweg dan ook goed bereikbaar. Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. De ruimtelijk functionele structuur aan de Burgemeester Roeleweg bestond aanvankelijk uit kantoren en een taxicentrale op hoek met de Pannekoekendijk. In de achterliggende jaren heeft er een transformatie plaatsgevonden in functie en structuur. Ter plaatse van de taxicentrale zijn drie studentengebouwen gerealiseerd, het vierde gebouw is in aanbouw en het voormalige KPN pand is omgebouwd ten behoeve van appartementen.

Momenteel herbergt het gebied aan de Schuttevaerkade diverse functies. Op de kade ligt een openbaar parkeerterrein dat wordt onderbroken door appartementencomplex De Zwanenburcht. Het gebied Schuttevaerkade wordt doorsneden door een 50-kilometerweg. Tussen de wijk Dieze en de Schuttervaerkade staat een kantoorgebouw, twee woonwagens, een tafeltennishal en een hotel. De wijk Dieze heeft een herkenbare stedenbouwkundige structuur, waar de bebouwing aan de Schuttevaerkade, met name in de bebouwingsgrenzen, van afwijkt. Deze

bebouwing heeft een redelijk dichte structuur, is niet openbaar toegankelijk en sluit daarmee de woonwijk af van de open ruimte rond de stadsgracht.

Ten oosten van het plangebied, tot aan de Rembrandlaan, bevindt zich planmatige woonbebouwing, die deel uit maakt van wijk Dieze. Aan de zuidzijde daarvan staat het wooncomplex Zwanenburcht dat voornamelijk op de stadsgracht is georiënteerd.

In de stedenbouwkundige structuur is eveneens de bebouwing op het Kraanbolwerk van belang. Het inmiddels gerealiseerde bouwvolume is bepalend voor de ruimtelijke beleving en het stadsbeeld aan de westzijde van de binnenstad.

Op de navolgende afbeelding staat aangegeven waar de volgende functies gesitueerd zijn.

1. Stadsgracht: ter plekke van nummer 1 is een vaste aanlegsteiger voor de 'mvb Oosterschelde'. Dit is een horeca-boot die gebruikt wordt voor verschillende recreatieve doeleinden (feesten, partijen, evenementen, huwelijken, vergaderingen etc.);
2. Woningontwikkeling het Kraanbolwerk;
3. Een bestaand appartementencomplex aan de Schuttervaerkade direct aan het water (inclusief private parkeervoorziening) en ten oosten daarvan een openbaar gemeentelijk parkeerterrein;
4. Hotel/restaurant;
5. Twee woonwagens (woningbouwcorporatie

Deltawonen) en een gebouw voor de tafeltennisvereniging (grond en gebouw in eigendom van de gemeente Zwolle);

6. Grondgebonden woningen (van Miereveltstraat), gebouwd in de naoorlogse periode;
7. Kantoren maatschappelijke voorzieningen en wonen;
8. Studentenhuisvesting en Tactus verslavingszorg.
9. Een openbaar parkeerterrein in eigendom van de gemeente. Het parkeerterrein heeft een capaciteit van circa 85 plaatsen (betaald parkeren). Het parkeerterrein wordt op de marktdagen ook gebruikt voor het parkeren van de wagens van de marktkooplieden.

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. Via deze wegen zijn aansluitingen in zowel noordelijke als zuidelijke richting op de snelweg A28 snel en makkelijk te bereiken

In en rondom het plangebied is een aantal groene eilandjes aanwezig. Onder ander aan de van Miereveltstraat, de Govert Flinckstraat en de Schuttevaerkade.

Tenslotte ligt het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen/Schuttevaerhaven. Rond het plangebied ligt een primaire watergang die in het beheer van het waterschap is.

In overleg met het Waterschap worden de plannen uitgewerkt (zie ook pag 24, wateropgaaf).



Afbeelding: Huidig kantoorpand



Afbeelding: Functies in de omgeving van het plangebied

2. Stedenbouwkundige visie

Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige benadering noodzakelijk. Het betreft hier immers een prominente plek in Zwolle. De locatie is een belangrijke schakel tussen de woonbuurten van Diezerpoort en de Binnenstad. Een belangrijk uitgangspunt is om het anonieme kantoorpand te veranderen tot een levendig centrumstedelijke locatie. Daar moet het aangenaam zijn om te wonen, werken en verblijven. Van belang is dat door het plangebied een verbinding wordt gecreëerd tussen de Groene Singelring en de achterliggende wijk Diezerpoort.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Schuttervaerkade is het navolgende kader van belang:

- Aansprekende architectuur met verfijning in geleding en massa in relatie tot de belendende gebouwen en verdere omgeving;
- Alzijdige oriëntatie met entrees (liften) en/of voordeuren op de begane grond aan de Stadsgracht, Govert Flinckstraat/ van Miereveltstraat;
- De rooilijnen volgen de vernieuwde buitenruimte met hoofdgroenstructuur aan de Stadsgracht en andere buitenruimten – geen toren 'koud' op deze straat (windhinder);
- In de plint levendige woon- en werkfuncties (geen blinde gevel of groen talud). Gedacht kan worden aan Rugzak woningen, Rugzak kantoren en andere werkfuncties die

het parkeervolume (half verdiepte parkeerbak) afzoomen;

- Verdiept parkeren onder maaiveld en/of op maaiveld en voldoende fietsenstallingen;
- Een omsloten groene binnentuin als ontmoetingsplek voor bewoners van het appartementencomplex is denkbaar met goed bereikbare bergingen en andere voorzieningen.
- Hoe kan de huidige stenige buitenruimte (o.a. huidige parkeerterrein behorend bij kantoorgebouw) een meer groene aankleding krijgen met groenzones naar de achterliggende

woonbuurt. Het groen dient als wateropvang en voorkomt hittestress. Dit betekent per saldo meer groen en minder verharding ten opzichte van de huidige situatie;

- Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).
- Voor de afvalvoorziening wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een ondergrondse oplossing in de omgeving. Als dat niet mogelijk is, dan wordt een ondergrondse oplossing aan de Van Mierevelt-



Afbeelding: Vogelvlucht zijde van Miereveltstraat met daarop de positie van de bouwmassa weergegeven

1. Alzijdig



2. Verankerd



3. Driedeling



4. Individualiteit



5. Hoekoplossing



6. Ambachtelijke materialen



7. Plastiek



8. Duurzaamheid



straat (nabij het witte blok) of op de hoek van de Van Miereveltstraat en Govert Flinckstraat gezocht.

Verder zijn de volgende architectonische kernkwaliteiten van belang:

1. De bouwblokken kennen alzijdigheid; ze gaan aan alle zijden interactie aan met de omgeving.
2. De architectuur is verankerd in de openbare ruimte.
3. Gebouweenheden kennen horizontaal een duidelijke driedeling. Door verschillen in

de gebouweenheden wordt verticaliteit in het bouwblok gebracht

4. De gebouwen hebben een individuele en eigentijdse architectonische verschijningsvorm
5. De hoeken sluiten aan op beide zijden
6. Materialen zijn duurzaam, verouderen mooi en zijn ambachtelijk traditioneel
7. De gekozen materialisering maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar
8. Duurzaamheid mag zichtbaar zijn, maar zonnecollectoren en zonnepanelen zijn zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de straat, bij schuine daken zoveel mogelijk geïntegreerd in de dakbedekking.



Afbeelding: Locatie ondergrondse afvalcontainers

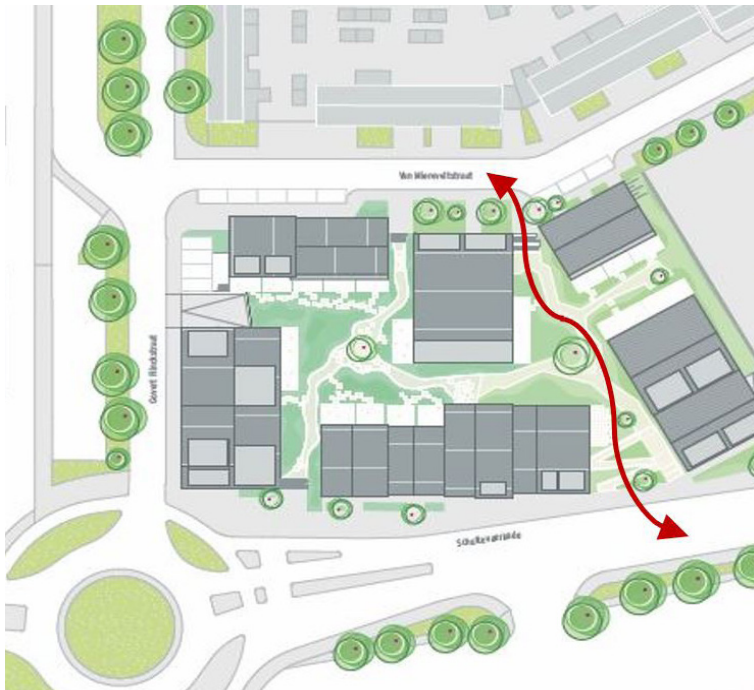
3. Stedenbouwkundige inpassing

Voor het plangebied is in tegenstelling tot de huidige gesloten bebouwingsstructuur gedacht aan een compositie van verschillende bouwvolumes. Deze bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie en gaat daarmee aan alle zijden een interactie aan met de omgeving. De positie van de bebouwing is zodanig ontworpen dat er sprake is van een zoveel mogelijk open structuur. De buitenruimte tussen de woonblokken wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk, waarbij er in ieder geval één doorgang wordt gecreëerd tussen de bebouwing door. Daarmee ontstaat er een ruimtelijke relatie tussen de Van Miereveltstraat en de

ruimte langs de Schuttevaerkade. Die relatie is er op dit moment niet, omdat het plangebied niet openbaar toegankelijk is en er daardoor vanuit Dieze nu altijd om het bestaande pand heen moet worden gelopen om de gracht te bereiken. Daarnaast komt de functie wonen ook dicht bij de gracht te liggen. Dit betekent dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan een meer naar buitengericht karakter van dit deel van Dieze. De hoofdgroenstructuur wordt gerespecteerd en binnen de plangrenzen doorgezet en eventueel gecompenseerd daar waar een enkele bestaande boom moet wijken.

De gebouwen staan langs de randen van het plangebied op de grond en hebben een relatie met

de openbare ruimte. De architectuur van de verschillende volumes hebben overwegend een verticale geleding. Er worden namelijk verschillende bouwblokken met wisselende hoogten gerealiseerd en de voorgevels van de bouwblokken worden op wisselende afstanden van de rooilijn gepositioneerd, waardoor insprinkingen ontstaan wat de verticale uitstraling ten goede komt. De bouwhoogte varieert van 3 tot 13 bouwlagen (max 45m), waarbij het grootste volume is georiënteerd op de hoek Schuttevaerkade/Govert Flinckstraat, die daarmee ook de hoek ter hoogte van de rotonde begeleidt. Ruimtelijk



Afbeelding: Open structuur met de doorgang weergegeven



Afbeelding: Vogelvlucht zijde Schuttevaerkade

gezien wordt hiermee aansluiting gezocht bij het pand van de Kamer van koophandel en de studentenhuysvesting aan de andere zijde van de rotonde. De laagste bebouwing is aan de Van Miereveltstraat gepositioneerd, waardoor er een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd ten opzichte van de bestaande woonbebouwing aan de kant van de wijk Dieze. Door de verschillende bouwhoogtes en dakvormen ontstaat er een gevarieerd dakenlandschap, waarin dakterrassen zijn uitgespaard en techniek en PV-panelen subtiel en onopvallend in zijn geïntegreerd.

De bebouwing staat aan de binnenzijde op een halfverdiepte parkeerkelder, die tussen de verschillende bouwvolumes, via trappen en hellingbanen, bereikbaar is en wordt ingericht als binnentuin. De binnentuin wordt zoveel

mogelijk vergroend en voorzien van informele verharde paden en paadjes die door het groen slingeren. De privétuinen van de grondgebonden woningen grenzen aan de binnentuin.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats van zowel de Schuttevaerkade, als de Govert flinckstraat en de Van Miereveltstraat. Voor het gemotoriseerde verkeer is de halfverdiepte parkeerkelder bereikbaar via de ingang aan de Govert Flinckstraat. Fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze prominente plek in de stad ruimtelijk gezien versterkt en ontstaat er een levendig stadsbeeld, welke op deze plek een belangrijke bijdrage kan leveren aan het stedelijk weefsel.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder



Afbeelding: Impressie inrichting binnentuin



Afbeelding: Gevels Schuttevaerkade

4. Verantwoording woningbouwprogramma

Omgevingsvisie

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een omgevingsvisie ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet.

Het college heeft op 29 juni 2017 deel 1 van de omgevingsvisie “Mijn Zwolle van morgen” vastgesteld. De raad heeft inmiddels ingestemd met deel 1 van de omgevingsvisie. Deel 1 is een document op hoofdlijnen, waarin, met aandacht voor de strategische opgaven, de verschillende ambities op integrale wijze worden samengebracht. Het document geeft op hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de toekomst, maar dient in een opvolgend document, omgevingsvisie deel 2, nader te worden uitgewerkt. Dan kunnen ook keuzes gemaakt worden op gebiedsniveau. Dit betekent dat het Structuurplan 2020 zijn status als structuurvisie, zoals bedoeld onder de huidige Wet ruimtelijke ordening, voor het grootste deel behoudt. Het document kan pas vervallen, nadat de volledige omgevingsvisie (deel 2) zal zijn vastgesteld.

Als onderlegger voor de omgevingsvisie geldt onder meer de Woonvisie van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld op 8 mei 2017, waarin een richtinggevend kader is neergelegd voor de wijze waarop de gemeente tot keuzes wil komen ten aanzien van woningbouw, waarbij de behoefte enerzijds en de belangen vanuit de kwaliteit van de centrumstad anderzijds van belang zijn en waarbij tevens voldoende

ruimte wordt gegeven aan woonpartners en andere initiatiefnemers.

In deel 1 van de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de ambitie is om de stedelijkheid in met name het centrum te versterken. Daarbij is er onder andere ruimte voor wonen. Herontwikkelingsprojecten in de nabijheid van het plangebied als het Maagjesbolwerk, Het Kraanbolwerk, Het Katwolderplein, Spoorzone en de ontwikkelingen aan de rand van de Kamperpoort worden als gewenste ontwikkelingen gezien. Dit zijn projecten waarin het veelal gaat om een gevarieerde mix met woningen in de vorm van appartementen en waar ruimte is voor commerciële activiteiten op de begaande grond. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de projecten in de omgeving.

Verder is het zo dat er landelijk sprake is van een nieuwe trend van jonge gezinnen die vaker in of nabij de binnenstad willen wonen en bovendien wordt in Zwolle wonen in de nabijheid van water hoog gewaardeerd. Dit zijn aspecten waaraan de voorgenomen ontwikkeling



Afbeelding: Maagjesbolwerk

kan voldoen.

De gemeente Zwolle richt zich op grootstedelijke ontwikkeling van het centrumgebied. Dit plan past binnen de hoofdlijnen en ambities uit de omgevingsvisie deel 1.

Woonvisie

Een belangrijk kader voor woonprogrammering in Zwolle zijn de regionale afspraken in West-Overijssel. Binnen deze afspraken wordt een prognose-bandbreedte aangehouden. Zwolle mag volgens afspraken de komende 10 jaar 4.910 tot 6.000 woningen toevoegen. Daar tegenover staat al plancapaciteit van 4.100 woningen, wat betekent dat er in beginsel kwantitatieve ruimte is voor toevoeging van ‘harde’ plancapaciteit aan de woonprogrammering.

De ontwikkeling van de woningen op de locatie Schuttevaerkade 80-88 voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag



Afbeelding: Burg. Roelenweg - Pannekoekendijk

naar woningen in de periode 2016-2026 en daarna woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. De gemeente stuurt normaliter op een verdeling van goedkoop, middelduur en duur.

In de wijk Deze zijn voornamelijk sociale huurwoningen en goedkope woningen te vinden. In deze wijk bestaat nu dus niet de verdeling waar de gemeente op stuurt. Mede hierdoor is in de intentieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente opgenomen dat de nadruk van dit project zal komen te liggen op de middeldure- en dure koopsegment. Echter er is op instigatie van de gemeente toch een deel goedkope koop toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een mooie mix van woningtypen en prijssegmenten die een goede toevoeging voor de wijk Deze zijn.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een gevarieerd aanbod van ruim 100 woningen waarvan het merendeel zal bestaan uit appartementen. Deze appartementen en de grondgebonden woningen hebben verschillende woonoppervlaktes. Een deel van de appartementen wordt ingericht als penthouse. Dit betekent dat de woningen zullen variëren qua prijsklasse waardoor ook een mix van verschillende prijsklassen zal ontstaan in het goedkope, middeldure en dure segment.

In het plan zijn ca. 20 goedkope koopappartementen opgenomen en ca. 10 middeldure 1 koopappartementen. Voor deze ca. 30 appartementen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen, om te voorkomen dat huisjesmelkers ze opkopen en verhuren. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan het Zwols pakket van maatregelen op de woningmarkt voor starters en mensen met lagere inkomens, zoals samengesteld door het Zwols Concilium. Zie ook de tabel prijssegmentering met toelichting op pagina 22.



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Katwolderplein

De verdeling in het plan is als volgt:

- ca. 20 appartementen goedkope koop (ca. 20%)
- ca. 10 appartementen middeldure 1 koop (ca. 10%)
- ca. 30 appartementen middeldure 2 koop (ca. 25%)
- ca. 50 appartementen / woningen dure koop (ca. 45%)

Met de Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' wil de gemeente Zwolle onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Zo wordt er sinds 2016 duidelijk ruimte gegeven aan transformatie van kantoren naar wonen in de Binnenstad, de Singels en delen van Hanzeland en Oosterenk. Het college heeft daartoe in 2016 het collegebesluit 'Zwolle Transformeert' genomen. Transformatie van kantoren naar wonen is daarmee een belangrijke pijler geworden om



Afbeelding: Nieuwbouwplannen Kraanbolwerk

verkleuring en functiemenging van gebieden mogelijk te maken, woningen toe te voegen en leegstand van kantoren te verminderen. Transformatie kan ook helpen om verpaupering tegen te gaan. De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de ambitie om kantoren te transformeren tot woningen.

Hoogbouwvisie

De hoogbouw aan de Schuttevaerkade past niet in de huidige hoogbouwvisie, daarom zal goed gemotiveerd moeten worden waarom er een afwijking wenselijk is.

De opgaven waar deze stad voor staat maakt dat we moeten zoeken naar een zorgvuldige verdichting zodat we aan de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen kunnen blijven voldoen. Omdat de groei binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden opgelost is hoger bouwen één van de oplossingen. Dat is terug te zien in diverse gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Daarom werkt de gemeente thans aan een herijking van de hoogbouwvisie.

De nieuwe hoogbouwvisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie die in de loop van 2020 wordt vastgesteld. Deze visie op hoogbouw omvat niet alleen hoogbouw, het gaat ook over de verstedelijkingsopgave, hoogte, functiemix, meervoudig ruimtegebruik en de mate van verdichting bepalen uiteindelijk het stedelijk beeld en hebben zo invloed op de leefbaarheid in de stad en de woonkwaliteit.

De visie zal geen pleidooi zijn voor hoogbouw maar biedt kaders en handreikingen om te komen tot een zorgvuldige afweging en biedt inzicht in welke mate hoogbouw een geëigend instrument is. Vooruitlopend op de omgevingsvisie en de nieuwe hoogbouwvisie is de bouwhoogte op deze locatie stedenbouwkundig verantwoord.

Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de omgevingsvisie en de woonvisie is de groei van Zwolle geraamd tot 2040 op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen.

Daarom wordt het woningbouwprogramma de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat, zijn er geen problemen ten aanzien van het woningbouwprogramma.

Het programma op deze locatie past binnen de afspraken zoals gemaakt met de gemeente Zwolle.



Afbeelding: Vogelvlucht zijde Van Miereveltstraat

Beargumentatie hoogteaccent

Het project 'de Zwaan' bevindt zich op een strategische en goed zichtbare locatie in de stad, direct grenzend aan de singel rondom de historische binnenstad van Zwolle. Het plan is komend vanaf de westelijke zijde van de singel goed te zien en vanaf de locatie zelf kijk je mooi weg over het water naar het oude centrum.

De stedenbouwkundige potentie van deze prachtige locatie aan de Schuttevaerkade kan verzilverd worden, door het realiseren van een subtiel hoogteaccent op de uiterste (zuidwest) hoek van het kavel. Dit beoogde hoogteaccent communiceert met de recente ontwikkelingen in het plan 'Kop van Hoog' langs de Pannenkoekendijk, het project 'de Koningin' op het tegenover gelegen Kraanbolwerk en de naastgelegen studentenhuisvesting aan het Talentenplein.

Tezamen met de planlocatie zelf, maken deze plannen deel uit van de zogenaamde 'Waterplein ontwikkeling'. In de visie voor het Waterplein is gevraagd om hoogteaccenten in de 'tweede lijn' te zetten; de positie van het hoogteaccent van 'de Zwaan' geeft invulling aan deze ruimtelijke ambitie.

Tevens markeert de planlocatie, in de bocht van de singel, de entree van het centrumgebied, wanneer je vanuit zuidwestelijke richting de stad binnen rijdt over de Pannenkoekendijk en via de rotonde naar de Schuttevaerkade,

via de Burgemeester Drijbersingel in noord oostelijke richting de weg vervolgt.

In de plannen van de gemeente vormt deze route een belangrijk onderdeel van de binnenstedelijke herstructurering van Zwolle; Als geprogrammeerde stadsstraat zal de route in de nabije toekomst dienst doen als nieuwe stedelijke as, die de omliggende wijken met de binnenstad verbindt en daarmee tevens een nieuwe stedelijke schaal definieert.

Door het hoogteaccent is de locatie tevens zichtbaar vanaf de naast gelegen snelweg, de A28.

De plaatselijke op- en afrit lus, afrit 19 (Zwolle-

centrum), loopt langs de locatie, waardoor deze met het hoogteaccent als een potentie stadspoort kan functioneren.

Tot slot vormt het hoogteaccent een prettige beëindiging van de zichtlijn vanaf de Pannenkoekendijk en een eigentijdse verwijzing naar de vroegere molen die op deze locatie stond; houtzaagmolen 'De Zwaan'. Ook de molen markeerde, als onderdeel van de ketting van molens langs de singel, de noordwestelijk bocht daarvan, in een verder verleden van Hanzestad Zwolle.



Afbeelding: Hoogteaccent

5. Verantwoording plintfuncties

Het voornemen is om in een aantal van de panden op de begane grond circa 350 m² aan commerciële ruimte te realiseren. De binnenstadsschil waarin het plangebied zich bevindt als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (bepaalde) commerciële voorzieningen die niet passen in de binnenstad.

Bij de invulling van deze ruimte wordt gedacht aan kantoorruimte, horeca, kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. De kantoorruimte zou mogelijk kunnen worden ingevuld met flexwerkplekken. In Nederland is er namelijk een groeiende behoefte aan het flexibel huren van kantoorruimte en werkplekken. Met het toevoegen van de commerciële functies wordt in de plint van de bebouwing een levendige woon- en werkomgeving gecreëerd.

De plint van de panden krijgt dus een gemixte invulling van wonen en commerciële functies.

Naast de woonfunctie zal het gebied in de toekomstige situatie dus voor een deel gebruikt kunnen worden als commerciële ruimte. Door de combinatie van woningen en commerciële ruimten ontstaat er een aantrekkelijke mix van woon- en werkfuncties. De afname van de kantoorruimte op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kantorenleegstand te verminderen. Door de transformatie van het kantoorpand naar woongebied wordt namelijk de totale hoeveelheid kantoorruimte in de gemeente verkleind.



Afbeelding: Gevelaanzicht van de blokken waar in de plint van het pand de commerciële functies gevestigd zullen worden



Afbeelding: Volledig gevelaanzicht

6. Toetsing structuurplan en overig beleid

Structuurplan

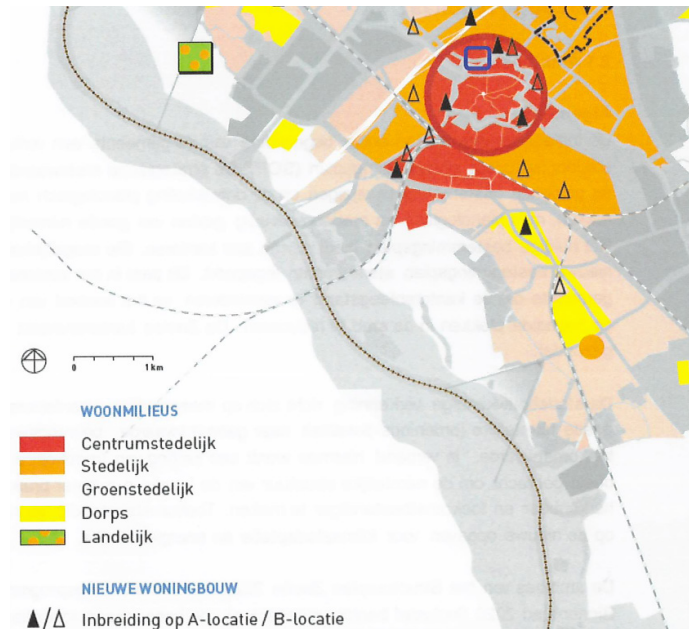
Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de Raad is vastgesteld geeft een integrale visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer met een doorkijk naar 2030. Het structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave.

Op de structuurplankaart is een cirkelvormig gebied om de binnenstad aangewezen als Centrumstedelijk Gebied, waarin de ontwikkellocatie is gelegen. Een dergelijk gebied kent een hoge bruto dichtheid. De uitstraling is monumentaal en het gaat voornamelijk om gestapelde bouw (meerdere verdiepingen).

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt. De bebouwing kent een hoge dichtheid en betreft gestapelde bouw.

De ambitie is dat in de gemeente Zwolle meer ruimte komt om mensen te herbergen. Om hieraan te kunnen voldoen, zullen er woningen gerealiseerd moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in hierin.

De binnenstadsschil als onderdeel van het centrumstedelijk gebied is een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bepaalde voorzieningen die niet passen in de Binnenstad en voor vormen van centrumstedelijk wonen. Dit met name in de plint van nieuwe of bestaande woon-



Afbeelding: Uitsnede structuurvisiekaart

en kantoorgebouwen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is ruimte voor commerciële voorzieningen op begane grond in een deel van de bouwblokken, dit sluit dus aan op de uitgangspunten uit het structuurplan.

Het water in het centrumstedelijk gebied is één van de visitekaartjes van Zwolle. In samenhang met de historische binnenstad en toeristische en recreatieve elementen zijn met name de belevingsaspecten (esthetische/ cultuur) van hoog niveau. Ook om die reden wordt met de voorgenomen ontwikkeling geprobeerd om deze kwaliteiten te versterken en wordt meer aansluiting vanuit de wijk Dieze richting het water gezocht.

Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Dit programma heeft als doel om de centrumfunctie van de binnenstad te versterken. Het ontwikkelingsprogramma is ook een samenhangende visie voor de binnenstad en de schil daaromheen. Hierbij ligt een nadruk op de ruimtelijke kwaliteit en het cultureel erfgoed.

Het ontwikkelingsprogramma biedt stedenbouwkundige/planologische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied Schuttevaerkade:

- De groene singelring. Dit is de singelgracht met groen eromheen, die het visitekaartje van Zwolle is. Het is voor bewoner en bezoekers de eerste kennismaking met het historisch stadshart.
- De Schil met verschillende andere Centrumgebieden om de binnenstad.

Groene Singelring

De markante ring is naast het visitekaartje van Zwolle ook belangrijk voor de herkenbaarheid van het stedelijk weefsel en oriëntatie in de routing door de stad Zwolle. Het groene karakter is echter op sommige plaatsen onderbroken. De druk van infrastructuur is op meerdere punten hinderlijk en het aanzien van bebouwing monotoon of beeldverstorend. Dit is ook het geval op onderhavige locatie. Daarom is het een uitdaging om de kwaliteit van de Groene Singelring aan weerszijden van het water te

verbeteren en cultuurhistorische elementen te versterken.

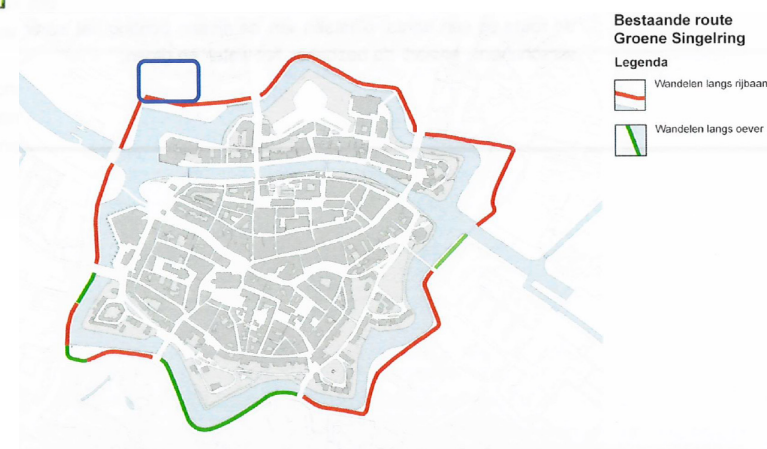
De navolgende afbeeldingen laten de ambities zien als het gaat om de ontwikkeling van de groene singelring in relatie tot de locatie Schuttevearkade en omgeving. Een aantal punten zijn van belang:

- Betere benutting van oeverrecreatie en het aanmeren van vaartuigen;
- Introductie van 19e eeuwse stadswandelingen. De beeldbepalende singelring vormt een prachtige ambiance om de Zwolse binnenstad te ervaren. De waterzijde bij de Schuttevearkade vormt daarbij een knelpunt.
- Verharding domineert en de wandelroute loopt monotoon langs de rijbaan. Door de route op een aantal plaatsen van de rijbaan richting het water te verschuiven, ervaart de bezoeker het water en groen.

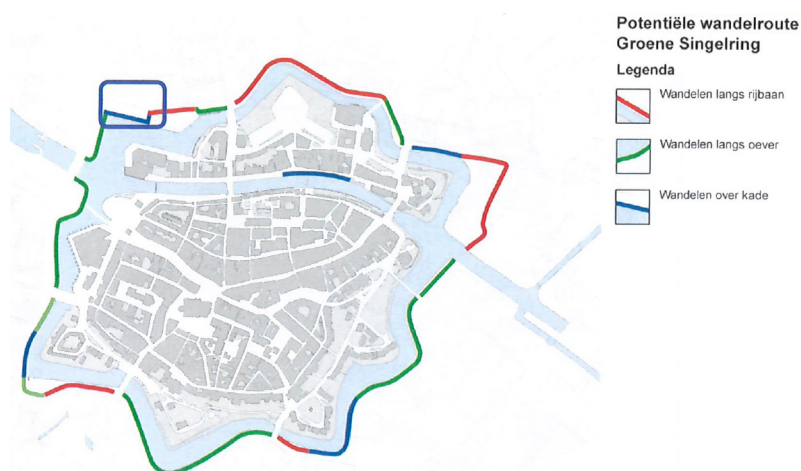
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zo min mogelijk groen van de huidige groenstructuur aangetast. In de binnentuin zal groen worden toegevoegd.



Afbeelding: Groene singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Bestaande route stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)



Afbeelding: Potentiële stadswandeling langs de singelring (locatie omkaderd)

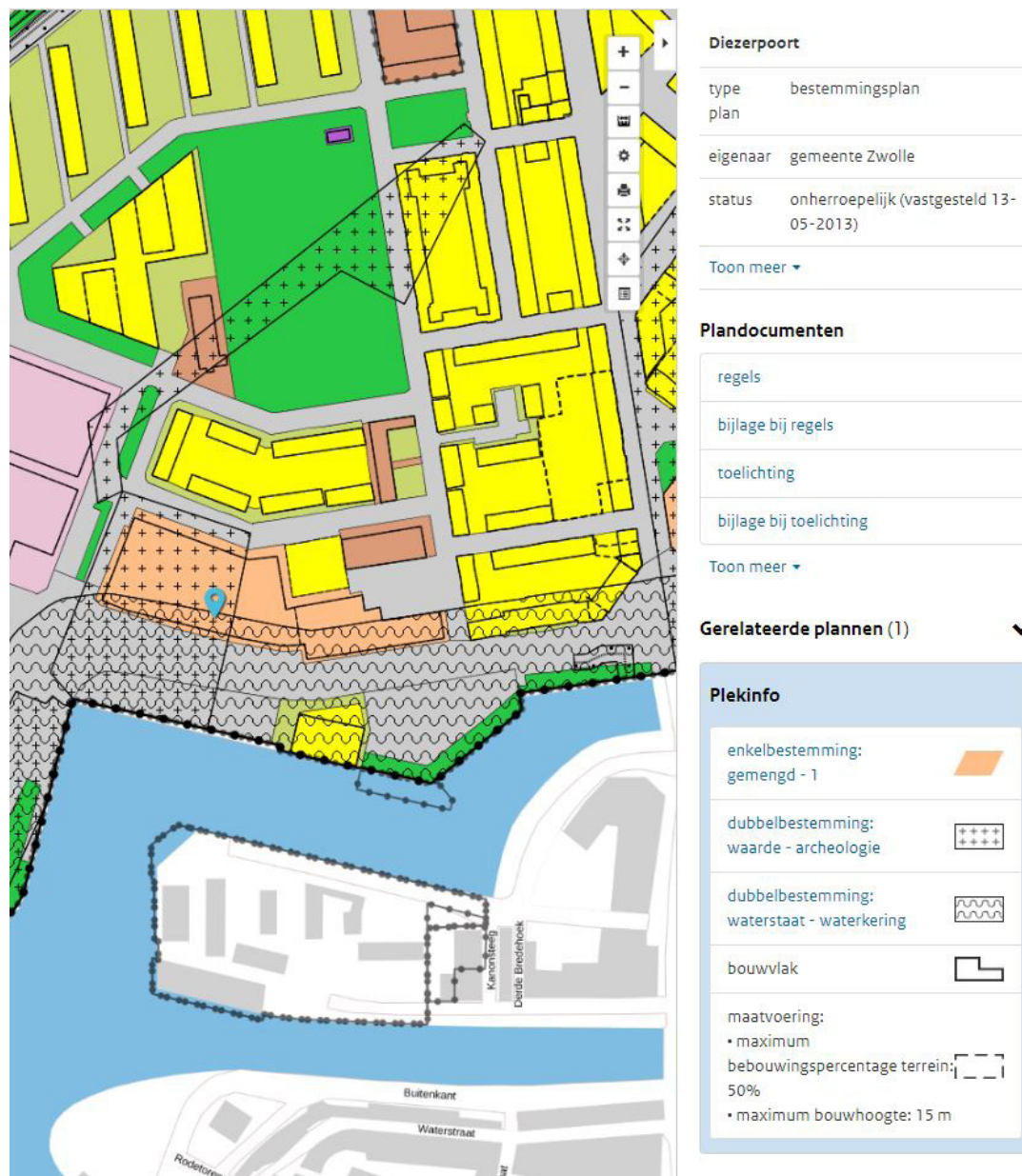
7. Bestemming bestand en beoogd

Bestaand

De locatie Schuttevaerkade 80-88 is gelegen in het bestemmingsplan 'Diezerpoort' en heeft de enkelbestemming 'gemengd 1', de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering'. De voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor gronden ten behoeve van:

1. bedrijven, waaronder horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 6 van de lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij de regels is opgenomen;
2. maatschappelijke voorzieningen;
3. sport.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan 'Diezerpoort', omdat wonen niet past binnen de geldende bestemming. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan dient als afwegingskader om te bepalen binnen welke uitgangspunten de gemeente kan meewerken aan die bestemmingswijziging.



Diezerpoort

type	bestemmingsplan
plan	
eigenaar	gemeente Zwolle
status	onherroepelijk (vastgesteld 13-05-2013)
Toon meer ▼	

Plandocumenten

regels	
bijlage bij regels	
toelichting	
bijlage bij toelichting	
Toon meer ▼	

Gerelateerde plannen (1) ▼

Plekinfo

enkelbestemming: gemengd - 1	
dubbelbestemming: waarde - archeologie	
dubbelbestemming: waterstaat - waterkering	
bouwvlak	
maatvoering: • maximum bebouwingspercentage terrein: 50% • maximum bouwhoogte: 15 m	

Afbeelding: Uitsnede bestand bestemmingsplan

Beoogd

Om de gewenste ontwikkeling te realiseren is er dus een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het op te stellen bestemmingsplan zal wonen op deze locatie moeten toestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zal de hoofdfunctie dan ook wonen moeten zijn. Naast de functie wonen moet er ruimte zijn voor commerciële voorzieningen. Deze commerciële ruimten zijn echter ondergeschikt aan de functie wonen.

Het nieuwe bestemmingsplan zal zoveel mogelijk aansluiten op de systematiek van de gemeente Zwolle. Er wordt qua bestemmen aangesloten op de systematiek van omliggende bestemmingplannen. Voor dergelijke vergelijkbare plannen in Zwolle wordt veelal de bestemming 'gemengd' of 'wonen' (met de commerciële functies als ondergeschikt) gehanteerd.

Voor dit plan moet er binnen de gekozen bestemming in ieder geval ruimte zijn voor wonen (hoofdfunctie) in combinatie met commerciële voorzieningen (ondergeschikte functie). Daarnaast moet er ruimte zijn om de half verdiepte parkeerkelder en de fietsenstallingen aan te leggen.

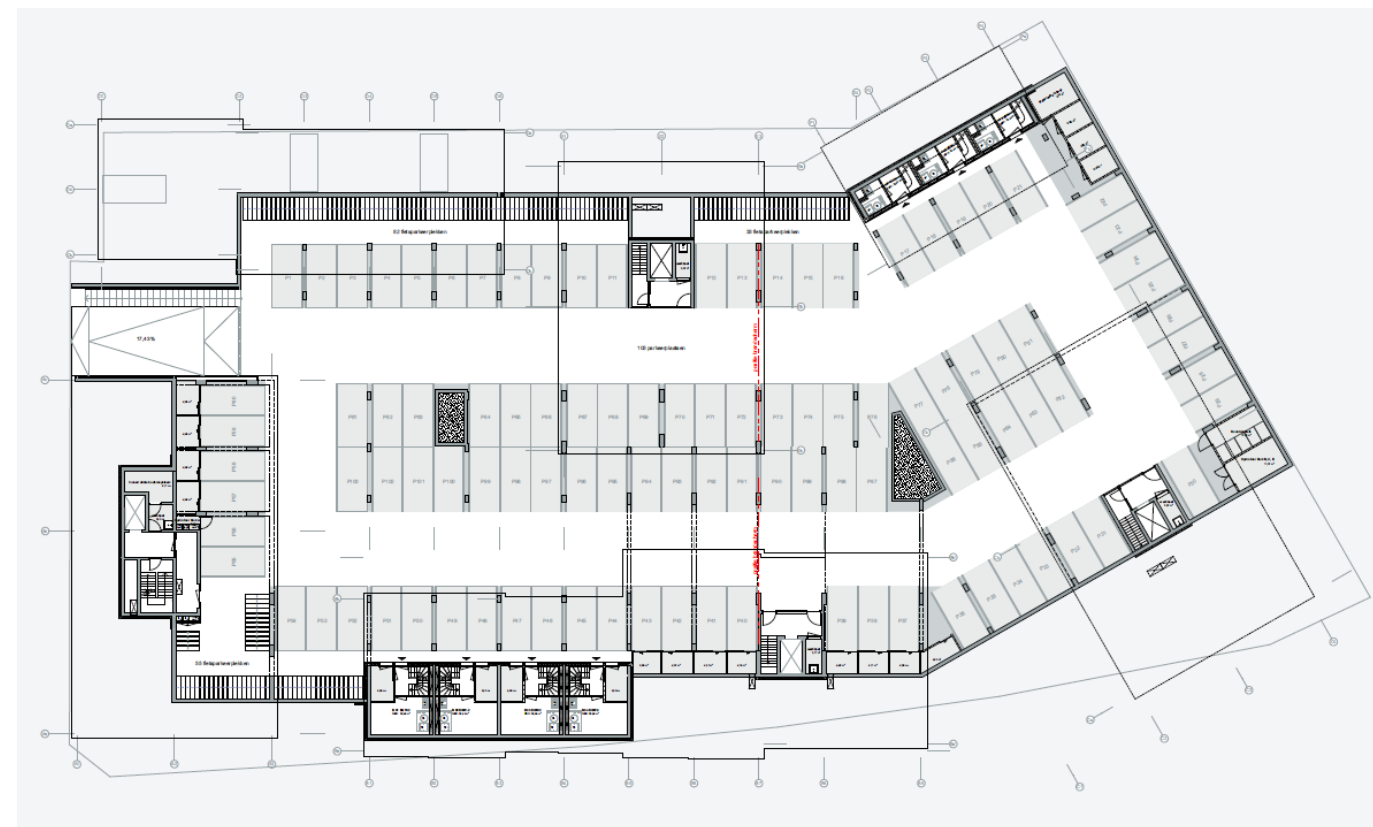
8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt omsloten door een aantal wegen. De Schuttevaerkade en Pannekoekendijk maken deel uit van de Zwolse binnenring en zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar een maximale snelheid geldt van 50 km per uur. Via de rotonde Pannekoekendijk-Schuttevaerkade, Govert Flinckstraat en de Burgemeester Roelenweg is er een snelle aansluiting op de A28 (richting Noord). Via Pannekoekendijk en Katerdijk is de A28 richting Zuid vlot bereikbaar vanaf de Schuttervaerkade. De Govert Flinckstraat en de Van Mierveltstraat zijn erftoegangswegen.

Aan de bestaande wegenstructuur zal niets worden veranderd. Momenteel is het parkeerterrein van het kantorencomplex toegankelijk via de Van Mierveltstraat. In de Toekomstige situatie zal de parkeerkelder te bereiken zijn via de Govert Flinckstraat, waarmee de ontsluiting van het plangebied is geregeld. De inrit aan de Van Mierveltstraat komt daarmee te vervallen. Per fiets en te voet is het plangebied van meerder kanten van het plangebied bereikbaar.

Verder kan in algemene zin opgemerkt worden dat woningen in principe meer verkeersbewegingen per dag genereren dan kantoren. Daarentegen vinden de verkeersbewegingen van woningen meer gespreid over de dag plaats ten opzichte van kantoren, waar de piek zit rond het begin en het



Afbeelding: Parkeerkelder

eind van de dag, in verband met de werktijden.

Het NS station van Zwolle ligt op 1,5 kilometer van het plangebied en er zijn meerdere bushaltes in de buurt. Een landelijke trend is dat jongeren in de Nederlandse steden steeds minder vaak een eigen auto bezitten. Het OV is daarmee voor bewoners en bezoekers van de Schuttervaerkade wellicht een goed en passend alternatief voor de auto. Daarnaast zijn verschillende aspecten van autodelen steeds meer in trek. Het delen van auto's zou ook voor toekomstig bewoners van de Schuttervaerkade een reële optie zijn.

Parkeren

De regeling Parkeernormen is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Door het realiseren van appartementen en circa 350 m2 commerciële ruimte verandert de parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. De parkeernorm voor gestapelde

woningen is afhankelijk van het prijssegment en of het koop of huur betreft. Daarnaast speelt de locatie een rol, zowel bij woningbouw als bij andere functies.

De locatie ligt volgens de bij regeling parkeernormenbehorende verstedelijkingskaart in de 'Schil Centrum sterk stedelijk gebied'. In stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit gaat ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen. De exacte parkeernorm is afhankelijk van de prijsgrenzen van woningen. De gemeente hanteert daarvoor thans de volgende indeling:

	Koop	Huur
Goedkoop	tot 210.000	720
Middelduur 1	210.000-260.000	720 - 850
Middelduur 2	260.000-325.000	850 - 1050
Duur	vanaf 325.000	vanaf 1050

Tabel: prijssegmentering 2020

De prijssegmentering wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. De segmentering zoals deze geldt op het moment van in verkoop gaan is de te hanteren segmentering voor dit project.

Op basis van het prijssegment en de exacte locatie kan op basis van kerncijfers van

CROW bepaald worden wat de parkeernorm is. De parkeerbalans voor de ontwikkeling is opgesteld en opgenomen in de bijlage.

Op een stedelijke locatie als deze is het gebruikelijk dat bezoekersparkere plaatsvindt op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied.

Dit kan op basis van de parkeerregeling plaatsvinden op nabij gelegen parkeerplaatsen binnen de 100 meter maximaal acceptabele loopafstand. Daarnaast wordt een voorstel voorbereid de afstand van 100 meter in de parkeerregeling te verruimen tot 200 meter. Dan zou het bezoekersparkeren ook kunnen plaatsvinden in bijv. de parkeergarage Katwolderplein. Dit is meer in lijn met het vigerende structuurplan en de nieuwe Omgevingsvisie, die meer stedelijkheid ambieert in het Centrum (binnenstad en schil als geheel).

Uit het gehouden onderzoek dat is opgenomen in de bijlage blijkt dat:

- Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een parkeerkelder gerealiseerd met een aanbod van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen.
- Op basis van de gemeentelijke parkeernormering hebben de bewoners van de woningen een maatgevende parkeervraag van 124 parkeerplaatsen tijdens een werkdagnacht. Dit resulteert in een resterende parkeervraag van 21 parkeerplaatsen.
- De bezoekers van de woningen genereren op basis van de gemeentelijke parkeernormering, een maatgevende parkeervraag van 31 parkeerplaatsen op de zaterdagavond welke worden opgevangen in de openbare ruimte.
- Het autobezit van de doelgroep 'één- en tweepersoonshuishoudens' en het stallen van 2 of 3

deelauto's resulteert in een maatgevende parkeervraag van 101 parkeerplaatsen op een werkdagnacht. De realisatie van 103 parkeerplaatsen, willekeurig toegewezen, resulteert derhalve in een sluitende parkeerbalans.

Verder worden er aan de Van Miereveltstraat nog 8 parkeerplaatsen langs de straat gerealiseerd die toegekend kunnen worden, als de ontwikkeling dat nodig heeft.

Tenslotte zijn er geen parkeerplaatsen voor de 350m2 commerciële ruimte. Het is de bedoeling dat zich in de commerciële ruimten functies vestigen die geen parkeerbehoefte hebben.

De afmeting en inrichting van de parkeerplaatsen en rijwegen moeten minimaal voldoen aan de meest recente ASVV van het CROW, waarin de aanbevelingen staan voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom. De parkeerplaatsen moeten afzonderlijk kunnen worden gebruikt en op een verkeersveilige wijze bereikbaar zijn.

Doel van het plan is om fietsen te stimuleren. In het ontwerp zijn dan ook meerdere fietsenstallingen opgenomen. De fietsenbergingen worden zoveel mogelijk in de plinten van de verschillende appartementenblokken opgelost.



Afbeelding: Ingang parkeerkelder

9. Toekomstbestendigheid

Klimaatadaptief

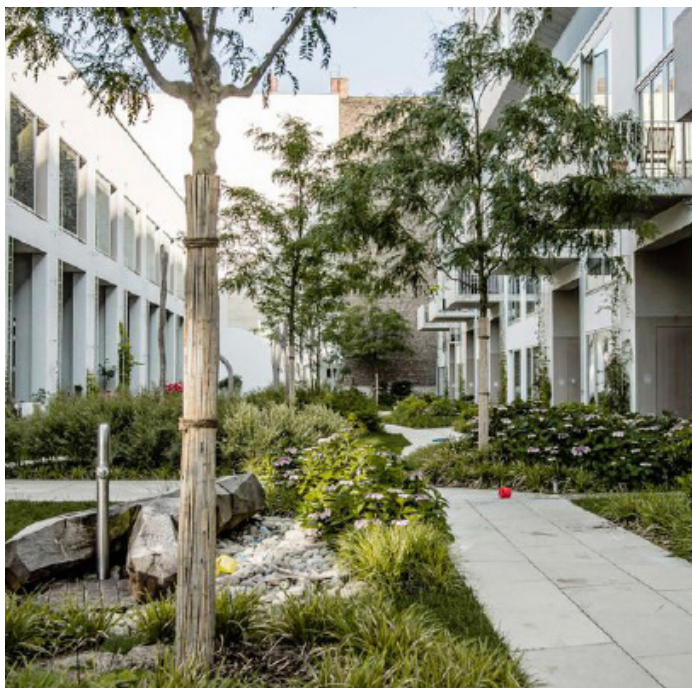
De deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil koploper zijn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

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

Het plangebied wordt vergroend middels de binnentuin die wordt ingericht en tussen de gebouwen in zullen schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter te vinden zijn. Deze maatregelen maken het plangebied minder gevoelig voor hittestress.

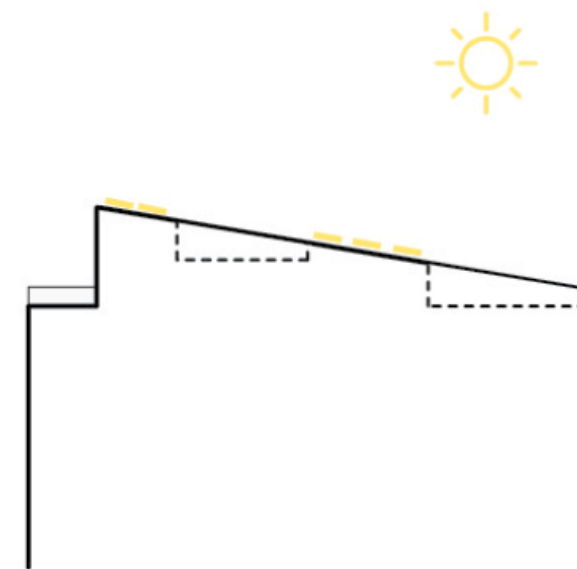
Energieneutraal

Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit geleet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaatop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uit te kunnen voeren. Dat wil zeggen dat de energie die aan het gebouw gebonden is en het huishoudelijke energieverbruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door:



- Zonnepanelen op daken leggen;
- Warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- Te besparen op energieverbruik (individueel en/of collectief).

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op de daken van een deel van de gebouwen zonnepanelen. De daken zijn zo ontworpen dat de hellingshoek zorgt voor een goede zonopbrengst. Daarnaast kan vermeld worden dat in principe geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden



Afbeelding: Zonnepanelen op de bebouwing

volgens hedendaagse standaard geïsoleerd. Aangezien wellicht ook de omgeving van het plangebied in de toekomst ontwikkeld zal worden, is het toepassen van warmte- en koude (WKO) opslag systeem een reële optie. In het gebiedsbeheerplan zal de gemeente aangeven welke (financiële) voordelen dit kan opleveren voor de initiatiefnemer

Circulair

Zwolle heeft KEC-ambities als speerpunt bij nieuwe ontwikkelingen. Naast klimaatadaptatie en energieneutraliteit is circulair bouwen de derde belangrijke ambitie.

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

Gebruik van reststromen

Voorafgaand aan de sloop wordt het huidige pand geïnventariseerd. Vrijkomende materialen worden waar mogelijk gebruikt in de nieuwbouw. Te denken valt aan hergebruik van gebroken puin en het terugbrengen van te kappen bomen als zitelementen in het tuinontwerp. Zo worden reststromen gebruikt en krijgt het sloopmateriaal een tweede leven.

Voorkomen van uitval / afval

Door het bouwproces van de nieuwbouw goed voor te bereiden en te plannen, worden uitval en afval zoveel mogelijk voorkomen. Dit kan ondermeer worden bereikt door prefabricage van zoveel mogelijk onderdelen onder geconditioneerde omstandigheden en just-in-time leveringen.

Flexibel en demontabel bouwen

In het ontwerp wordt rekening gehouden met flexibel en demontabel bouwen. Zo wordt in de plint rekening gehouden met een mogelijke functiewijziging in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met hogere plafonds, loskoppelen van installaties van vloeren en plafonds en een draagconstructie zoveel mogelijk indelingsvrijheid biedt.

Ook op de verdiepingen wordt rekening gehouden met zoveel mogelijk indelingsvrijheid door schachten en draagconstructie zo optimaal mogelijk te ontwerpen.

Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen

Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook zal er rekening worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen.

Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur.

Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie en wordt op die manier een herbestemming gevonden voor de locatie van het gedateerde kantoorpand. Daarmee wordt aantasting van het landschap middels nieuwbouw tegengegaan. Ook parkeren vindt plaats onder de bebouwing waardoor ruimte wordt bespaard. Dit komt het plangebied en de omgeving ten goede. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de bebouwing.

Wateropgaaf

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. In de bestaande situatie is er op de locatie naast het gebouw een groot parkeerterrein met enkele bomen. In de nieuwe situatie wordt een daktuin aangelegd met veel groen en alleen verharding waar nodig. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, wordt in de nieuwe situatie verminderd (zie bijlage 6).

De binnentuin en de omgeving rondom de gebouwen worden zo groen mogelijk ingericht. Het doel is om zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aan te leggen ten behoeve van de opvang van water en het voorkomen van hittestress. Verder wordt er onder het nieuw te realiseren pand een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Ten zuiden van deze parkeerkelder wordt als het nodig is een waterbuffer aangelegd waarin het hemelwater van de daken en verharding kan worden opgevangen. Het is dan ook een optie om bij hevige regelval het hemelwater te laten afvoeren in de parkeergarage welke dan dient als noodvoorziening. In het kader van duurzaamheid is het ook een optie om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. In overleg met het waterschap kan bekeken worden welke (bovenstaande) maatregelen mogelijk zijn en welke de voorkeur genieten.

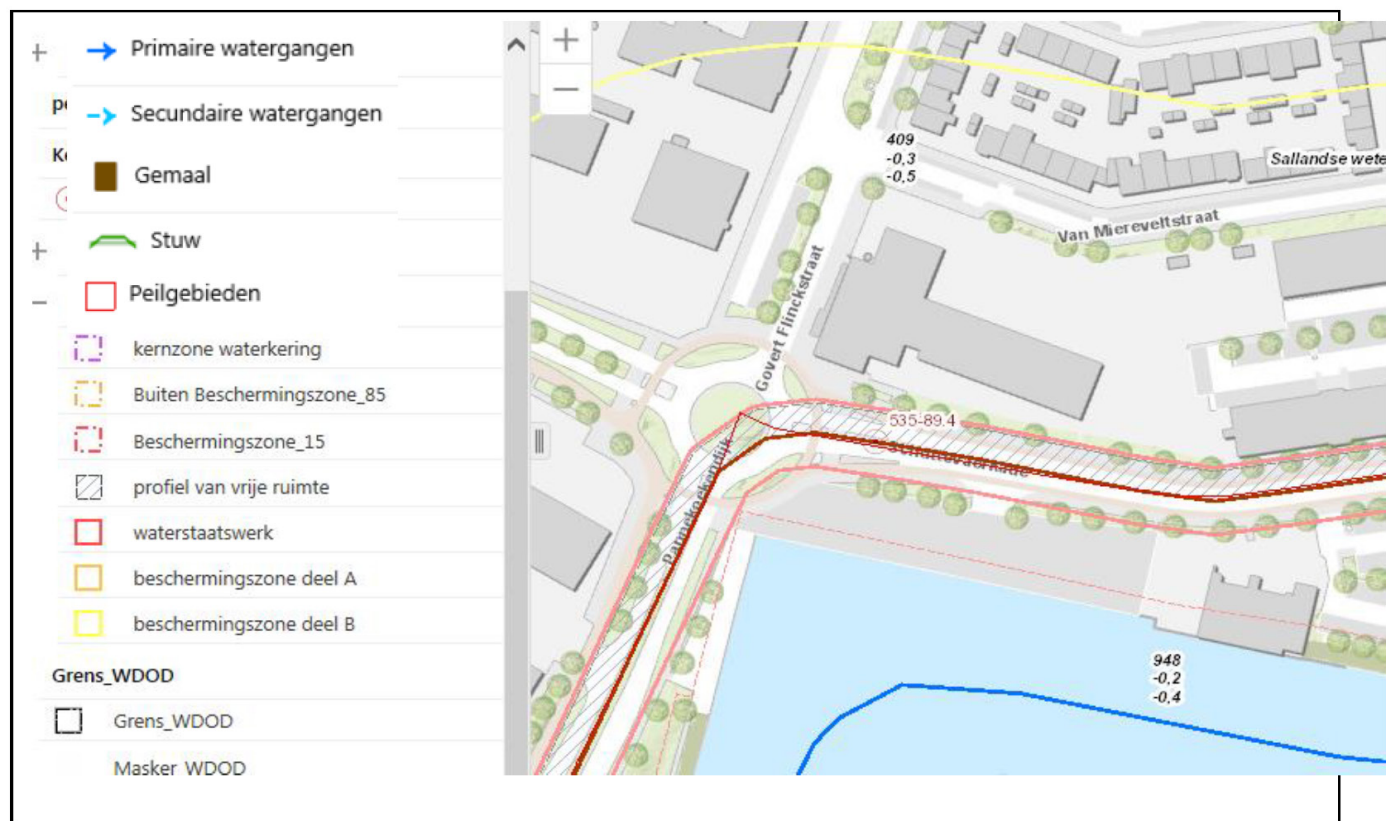
Het tracé van de regionale waterkering is nu de Schuttevearkade zelf (dus de weg). Deze varieert in hoogte van 2.4 m + NAP tot 2.6 m + NAP, terwijl het wenselijk is de kering overal op 2.6 m + NAP te hebben. Het bestaande gebouw ligt binnendijks. Afhankelijk van de inrichting van het buitendijkse, omliggende gebied moet bezien worden of 2.5 m + NAP noodzakelijk/gewenst is. Dit is afhankelijk van gevolgschade bij overstroming.

Het plangebied bevindt zich buiten het waterstaatswerk, in de beschermingszone van

de waterkering. Dat betekent dat het waterschap ook randvoorwaarden stelt ten aanzien van de ontwikkeling. De plannen zijn reeds besproken met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Er is sprake van de normale procedure. Het Waterschap heeft een uitgangspuntennotitie opgestuurd met als doel om in de initiatieffase van het plan bruikbare informatie aan te leveren voor de

waterhuishouding in en rond het plangebied.

Er zal met het waterschap in overleg worden getreden over de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen. In het ontwerp worden deze maatregelen verwerkt en zo nodig zullen ze ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.



Afbeelding: Ligging tov waterkering



Afbeelding: Zicht vanaf de rotonde

10. Onderzoeken

Algemeen

Om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat als juridisch kader voor deze ontwikkeling van toepassing is. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen verschillende onderzoeken te worden uitgevoerd die inzicht geven in de consequenties met betrekking tot de leefomgeving voor de geprojecteerde woonbebouwing.

Archeologie & cultuurhistorie

Tot in de eerste helft van de twintigste eeuw was het plangebied een groen gebied met bedrijvigheid langs de buitenoever van de stadgracht. De stadgracht is in de zeventiende eeuw gegraven vanwege de 80 jarige oorlog en heeft de contravorm van de bastions die ook in deze periode zijn aangelegd. Langs de gracht liep een dijkje. De havenkade heeft zijn hoekige vorm omstreeks de eerste helft van de twintigste eeuw gekregen. Oorspronkelijk was de gracht ter plaatse van de Schuttevaerkade breder en in de hoek meer afgrond. Op de kadastrale minuut van 1832 is houtzaagmolen De Zwaan met houtloods gesitueerd op de plaats waar nu de Schuttevaerkade ligt.

De houtzaagmolen De Zwaan is op deze plek vanaf 1724 gesitueerd en werd op een gegeven moment eigendom van de firma Schaepman & Russel, die zich bezig hield met de houthandel. Zij hadden onder andere loodsen op het

Kraanbolwerk, waar de bakstenen poeren van zijn opgegraven. Ook in het aangegeven gebied tussen de Schuttevaerkade en de Achtergracht heeft een houtloods gelegen. In 1901 is de bovenbouw van de molen gesloopt en in 1925 de onderbouw. In het gebied kunnen sporen van de molen met bijbehorende molenkolk of balkengat verwacht worden. Hierbij hebben ook houtloodsen gehoord. In een latere periode is er ook sprake van een scheepswerfje met scheepshelling.



Afbeelding: Locatie houtzaagmolen De Zwaan

De Schuttevaerkade is na 1945 gerealiseerd om het in die tijd toenemende autoverkeer om de binnenstad heen te leiden. Aan deze straat werd op de planlocatie in dezelfde tijd bebouwing opgericht terwijl de bebouwing op het tegenover gelegen haventerrein verdween. Omstreeks 1975 is deze bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het huidige kantoorgebouw. De vorm van de gracht is van cultuurhistorisch belang vanwege de herkenbaarheid als vestinggracht uit de 17e eeuw. Bij een eventuele herinrichting van

het gebied is er een historische aanleiding om de herkenbaarheid van de vestinggracht meer zichtbaar te maken. Om de locatie zijn verder geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Bij de verkenning moet bezien worden of in het kader van de bestemmingstransformatie een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is en eventueel een opgraving. De verwachting is dat de gemeente wel een onderzoek verlangt. Bij de voorgenomen ontwikkeling vinden namelijk werkzaamheden plaats dieper dan 0,5 meter en over een groter oppervlak dan 100 m² binnen de bestemming 'waarde - archeologie'. Volgens het geldende bestemmingsplan zal dan een archeologisch onderzoek nodig zijn. Het gemeentelijk Team Archeologie kan archeologische onderzoeken verrichten voor rekening van de verstoorder/eigenaar.

Geluid

Het plangebied valt binnen de geluidszone van de Rijksweg A28. Ter hoogte van het onderzoeksgebied bestaat de A28 uit 2 x 3 rijstroken, waardoor het plangebied binnen de (350 meter brede) geluidszone van deze weg ligt. Daarnaast ligt het plangebied nabij de lokale wegen Schuttevaerkade, Burgemeester Roelenweg en Pannekoekendijk, waar een maximumsnelheid van 50 km/uur van toepassing is.

Er is berekend in hoeverre de realisatie van de woningen mogelijk zijn binnen de voorwaarden uit de Wgh inzake wegverkeerslawaa. Er is sprake van overschrijdingen van geldende voorkeursgrenswaarden, maar uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximaal te ontheffen waarde (53 dB voor de A28, 63 dB voor overige wegen) nergens wordt overschreden. Vanwege het verkeer op de Rijksweg A28 en de Burgemeester Roelenweg zijn hogere grenswaarden variërend van 51 tot 63 dB noodzakelijk om de woningen op de ontwikkellocatie te kunnen realiseren. Om de woningen te kunnen realiseren zal daarom een procedure hoge grenswaarden gevolgd moeten worden. Met een hogere waarde procedure kan de gemeente een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de lokale luchtkwaliteit moet in het kader van de Wet milieubeheer worden vastgesteld of de bouw van de woningen in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. De Regeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) bijdragen heeft echter een aantal ontwikkelingen vastgesteld waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is, maar die op basis van functie en omvang per definitie kunnen worden aangemerkt als NIBM. Een van deze

uitzonderingen betreft woningbouwlocaties met een omvang van minder dan 1.500 woningen. Het mag duidelijk zijn dat de geplande nieuwbouw minder dan deze 1.500 woningen zal betreffen er dus sprake is van NIBM. Een onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Flora en fauna

Bij planontwikkeling moet voldaan worden aan de wetgeving op het gebied van ecologie, de Wet natuurbescherming. Daarnaast biedt de locatie ook kansen voor natuurinclusieve ecologie. Onder natuurinclusief bouwen verstaan we het oprichten van bouwwerken en inrichtingen van de omgeving zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend zijn de conclusies van dit rapport weergegeven.

- In aanwezige bebouwing in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Binnen het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig.
- Er zijn oude sporen (uitwerpselen) van steenmarter aangetroffen. Van voortplantingsplaatsen of andere vaste verblijfplaatsen van de soort is geen sprake.

- Dichte bosschages in het plangebied zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats van egel.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden niet aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloed-sfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen verblijfplaatsen/ groeiplaatsen van flora, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

In het ontwerp zal nog nader onderzocht worden of er ruimte is voor nestmogelijkheden voor de

vogels, vleermuizen en insecten. Dit kan door in het ontwerp van het nieuwe woongebouw kasten of neststenen mee te nemen.

Groen en bomen

De huidige situatie is een hard stenen parkeerplaats en een hard stenen gebouw. De ambitie is om in de nieuwe situatie veel groen in te brengen. Op het dek van de stallingsgarage, tussen de gebouwen wordt een daktuin ontworpen. Uitgangspunt hierbij is een groen stadslandschap. Deze buitenruimte is openbaar toegankelijk en vormt een verbinding tussen de bestaande wijk en de binnenstad.

Er wordt ingezet op maximaal groen, met slechts verharding op noodzakelijke plekken.

Bij de ontwikkeling worden waar mogelijk de bestaande bomen (inventarisatie aanwezig) gehandhaafd. Dit is echter lastig.

De aanleg van een ondergrondse parkeerkelder over het volledig kavel maakt het onmogelijk de (niet-kapvergunningplichtige) bomen op eigen terrein te behouden. Maar in de nieuw situatie komt er een fraaie groene daktuin voor terug.



Afbeelding: Impressie daktuin



Afbeelding: Hoofdgroenstructuur versterken

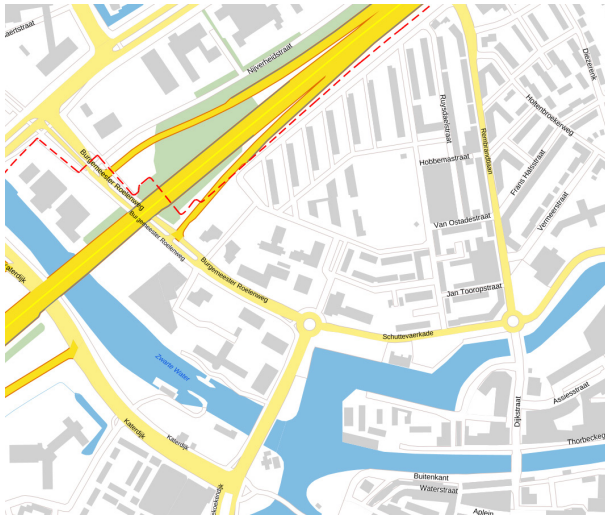
De stedenbouwkundige wens van de gemeente Zwolle om de bebouwing aan de buitenkant van het kavel te positioneren, zorgt ervoor dat de huidige laanbomen aan de Schuttevaerkade te dicht op de bebouwing komen te staan om deze op een duurzame manier te behouden. Dit betekent dat hier 8 bomen worden gekapt en 9 bomen worden teruggeplant, aansluitend op de laanbomen-structuur langs het naastgelegen hotel. Zie hiervoor ook pagina 18 van bijlage 4.

Aan de noorzijde wordt één vergunningplichtige eik gekapt en vervangen door 2 bomen in de daktuin, welke in de volle grond, vanuit de parkeerkelder worden aangeplant.

Voor een verdere verduidelijking / onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting in bijlage 4.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met daarop de aardgasleiding in het rood weergegeven

Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ten noorden van het plangebied op meer dan 200 meter van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit geen problemen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder bevinden zich geen externe veiligheidsrisicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De A28 ligt op wat grotere afstand. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het scenario 'toxische wolk' afkomstig van een mogelijke calamiteit op de A28. Om die reden is een

afsluitbare ventilatie een eis. Vanuit goede ruimtelijke ordening levert externe veiligheid geen aanvullende eisen of wensen op.

Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart is het plangebied gesaneerd. Het is mogelijk dat er resten zijn achtergebleven, maar dit is niet waarschijnlijk. Er kan een verkennend bodemonderzoek worden verlangd, maar gezien het gebruik (kantoor) is de veronderstelling dat er na de sanering in ieder geval geen nieuwe verontreiniging heeft plaatsgevonden.

De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Zoals in hoofdstuk 9 is benoemd is er een sterke voorkeur voor het toepassen van WKO. Mocht er sprake zijn van grondwaterverontreiniging kan het WKO-systeem een positieve bijdrage leveren aan het oplossen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Plaatsing van een WKO-systeem binnen een mobiele grondwaterverontreiniging kan leiden tot een versnelde vermenging van verontreinigd en schoon water. Tijdige bewuste combinatie en een gebiedsgerichte benadering kan daarmee leiden tot concepten waarbij WKO bijdraagt aan sanering of beheersing van mobiele verontreinigingen. Het gebiedsbeheerplan van de gemeente geeft ook aan wat de voordelen voor de initiatiefnemer kunnen zijn van een WKO-systeem. Indien er nog sprake mocht zijn van een saneringssituatie dan kan de eigenaar gevrijwaard worden bij het toepassen van WKO. Ook een bijdrage met de gemeente kan dit nader worden verkend.

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een aanvaardbare afstand bewaard te worden tussen woningen en bedrijven en ander functies die hinder kunnen veroorzaken. De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' vormt daarbij de richtlijn. Afwijken van de richtlijn dient gemotiveerd te worden.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 is een hoofdstuk opgenomen voor functiemenging. Het gaat daarbij om gebieden waar de functies wonen en bedrijven door elkaar of vlak naast elkaar voorkomen. Bij dergelijke gebieden hoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Leidraad voor milieuzonering is het algemene beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Het plangebied ligt in/nabij het stadscentrum. Daarnaast zijn er woon-werkgebieden aanwezig met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid en liggen er aan de overzijde van het water stadstoegangswegen gelegen. Om deze redenen is het plangebied te typeren als 'gebied met functiemenging'. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op de wijze waarop met milieuzonering omgegaan wordt binnen een gebied waar verschillende

functies voorkomen of worden beoogd. Dit betekent dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure en voor andere afstanden tussen woningen en bedrijven kan worden gekozen. Inpassing van activiteiten onder de typering 'gebied met functiemenging' is alleen mogelijk bij lichte bedrijvigheid (categorie A, B en C bedrijven). De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn beperkt tot kleine ambachtelijke bedrijven en in het centrum zijn detailhandelbedrijven te vinden. Ten westen van het plangebied zijn kantoren en woningen te vinden. Dit zijn zonder uitzondering activiteiten met geringe milieu-invloed. Speciale aandacht verdienen evenementen in de openbare ruimte. Deze kunnen plaatsvinden op de pleinen in de binnenstad maar ook op de kaden (bijvoorbeeld het pop-up stadsstrand). Bij grootschalige evenementen dient de geluidsisolatie zodanig te zijn ontworpen dat kan worden voldaan aan de binnenwaarde uit de zogenaamde 'Nota Limburg'. De geluidsisolatie van de woningen zal zo worden ontworpen dan aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

Uitvoerbaarheid

Voordat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden vindt er de nodige communicatie plaats met de belanghebbenden in de omgeving. De belanghebbenden dienen ingelicht te worden over de voorgenomen ontwikkeling en er wordt dan ook een informatiemoment georganiseerd waar de plannen worden toegelicht en er ruimte

is voor inspraak. Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid aandacht. Er zal door Slokker en de gemeente bij de planontwikkeling 'getekend en gerekend' worden om inzicht te krijgen in de kosten en baten. Hierdoor is het mogelijk dat in de verdere planvorming wijzigingen worden doorgevoerd om het plan beter en/of financieel haalbaar te maken. Ook zal kostenverhaal plaats moeten vinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal te zijner tijd een anterieure overeenkomst gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemer.

Conclusie onderzoeken

De hiervoor genoemde aspecten worden in het kader van het bestemmingsplan behandeld. Uit deze inventarisatie blijkt dat er wat betreft het aspect geluid een procedure hoge grenswaarde gevolgd moet worden en er wellicht ook archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit wordt overlegd met de gemeente.

