

Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP23001-0004

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

Opdrachtgever

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP23001-0004

Datum: 4 juli 2023

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planopzet	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Planopzet	11
2.3 Beleidsdoelen	14
2.3.1 Rijksbeleid	14
2.3.2 Provinciaal beleid	15
2.3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 3 Verdieping	23
3.1 Wonen	23
3.1.1 Kaders	23
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	25
3.1.3 Beoordeling	26
3.1.4 Conclusie	27
3.1.5 Uitgangspunten planregel	27
3.2 Mobiliteit	28
3.2.1 Kaders	28
3.2.2 Beoordeling	30
3.2.3 Conclusie	30
3.2.4 Uitgangspunten planregel	30
3.3 Omgevingskwaliteit	30
3.3.1 Stedenbouw	30
3.3.2 Cultuurhistorie en archeologie	32
3.4 Gezondheid en veiligheid	33
3.4.1 Klimaat, energie en circulariteit	35
3.4.2 Water	37
3.4.3 Bodemkwaliteit en ondergrond	45
3.4.4 Milieuzonering	47
3.4.5 Geluid	50
3.4.6 Luchtkwaliteit	52
3.4.7 Geur	53
3.4.8 Externe veiligheid	53
3.4.9 Infrastructuur	61
3.4.10 Mer-beoordeling	61
3.5 Natuur	63
3.5.1 Natuur en landschap	63
3.5.2 Natuur en ecologie	64
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	68
4.1 Inleiding	68
4.2 Inleidende regels	70
4.3 Bestemmingsregels	71
4.4 Algemene regels	74

4 juli 2023

bestemmingsplan Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14

4.5	Overgangs- en slotregels	75
4.6	Bijlagen	75
4.7	Handboek	75
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	76
5.1	Economische uitvoerbaarheid	76
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
5.2.1	Overleg met de buurt	76
5.2.2	Vooroverleg Besluit ruimtelijke ordening	78

4 juli 2023

bestemmingsplan Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14

4 juli 2023

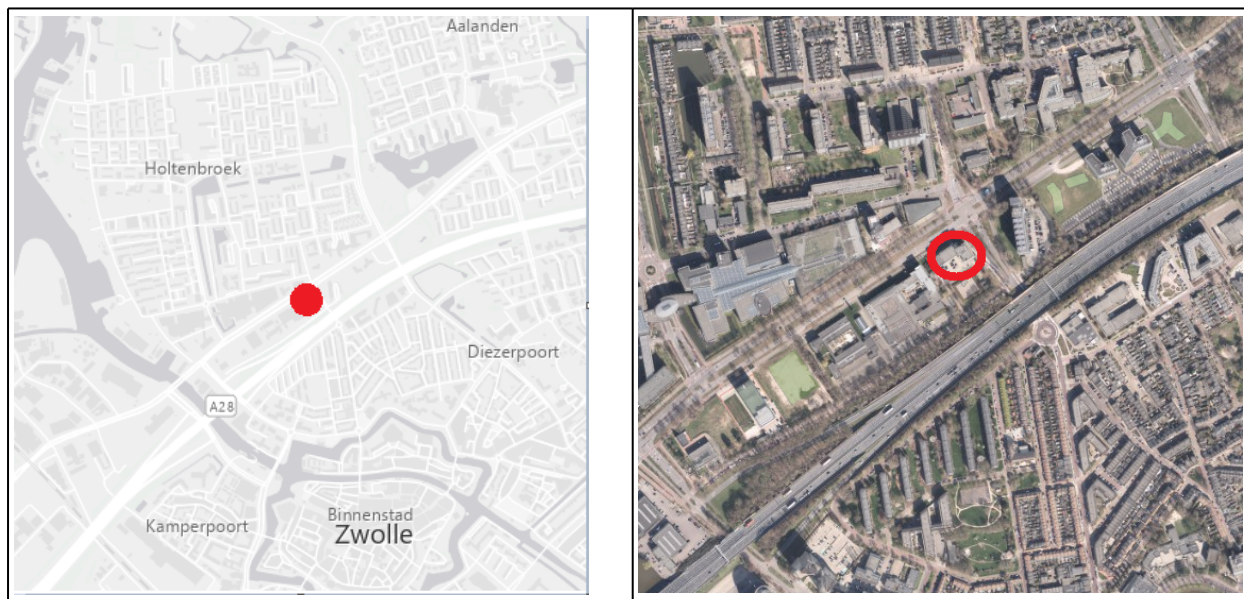
bestemmingsplan Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voornemen is het bestaande kantoorpand aan Zwartewaterallee 14 te transformeren naar 88 woonappartementen met bijbehorende voorzieningen. Dit perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Holtenbroek-Zuid, zoals vastgesteld op 16 juni 2015. Het heeft daarin de bestemming Kantoor en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en (gedeeltelijk) Leiding - Water.

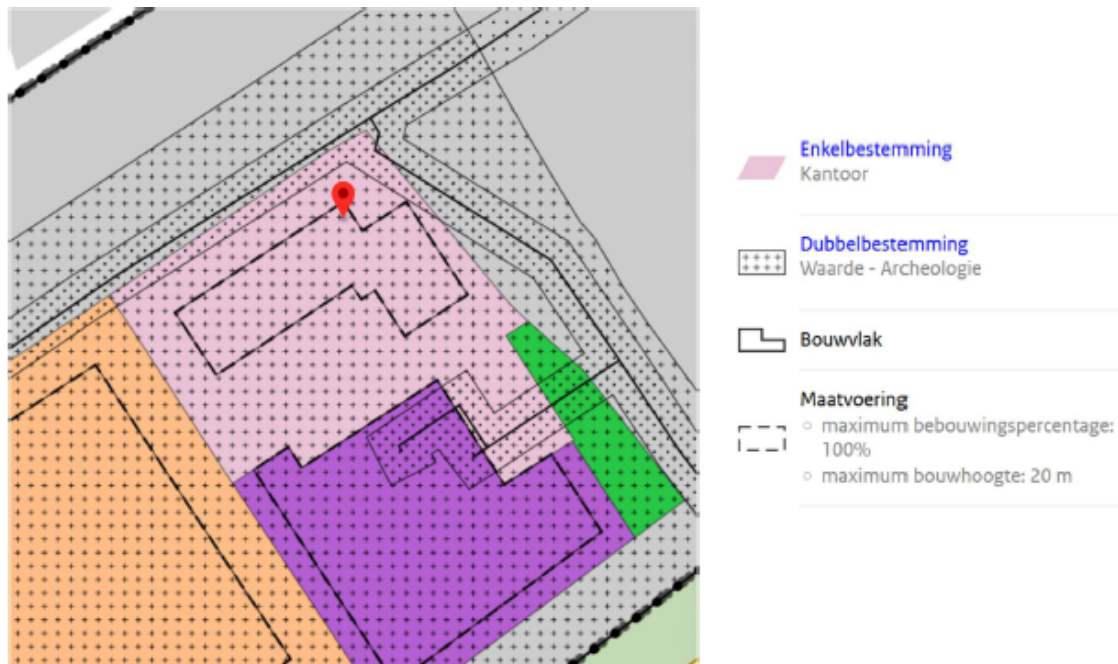


Ligging plangebied

Binnen de kantoorbestemming is, ter plekke van het bestaande gebouw, een bouwvlak opgenomen. De maximale bouwhoogte bedraagt 20 meter.

Bestemmingsplan Holtenbroek-Zuid is met het bestemmingsplan Zwolle, parapluplan parkeren (vastgesteld 3 juli 2017) partieel herzien.

Dit geldende bestemmingsplan maakt de beoogde transformatie van kantoor naar wonen niet mogelijk. De gebruiks- en bouwregels van de geldende bestemming laat de transformatie niet toe. Om deze mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan met het voorliggende plan herzien.

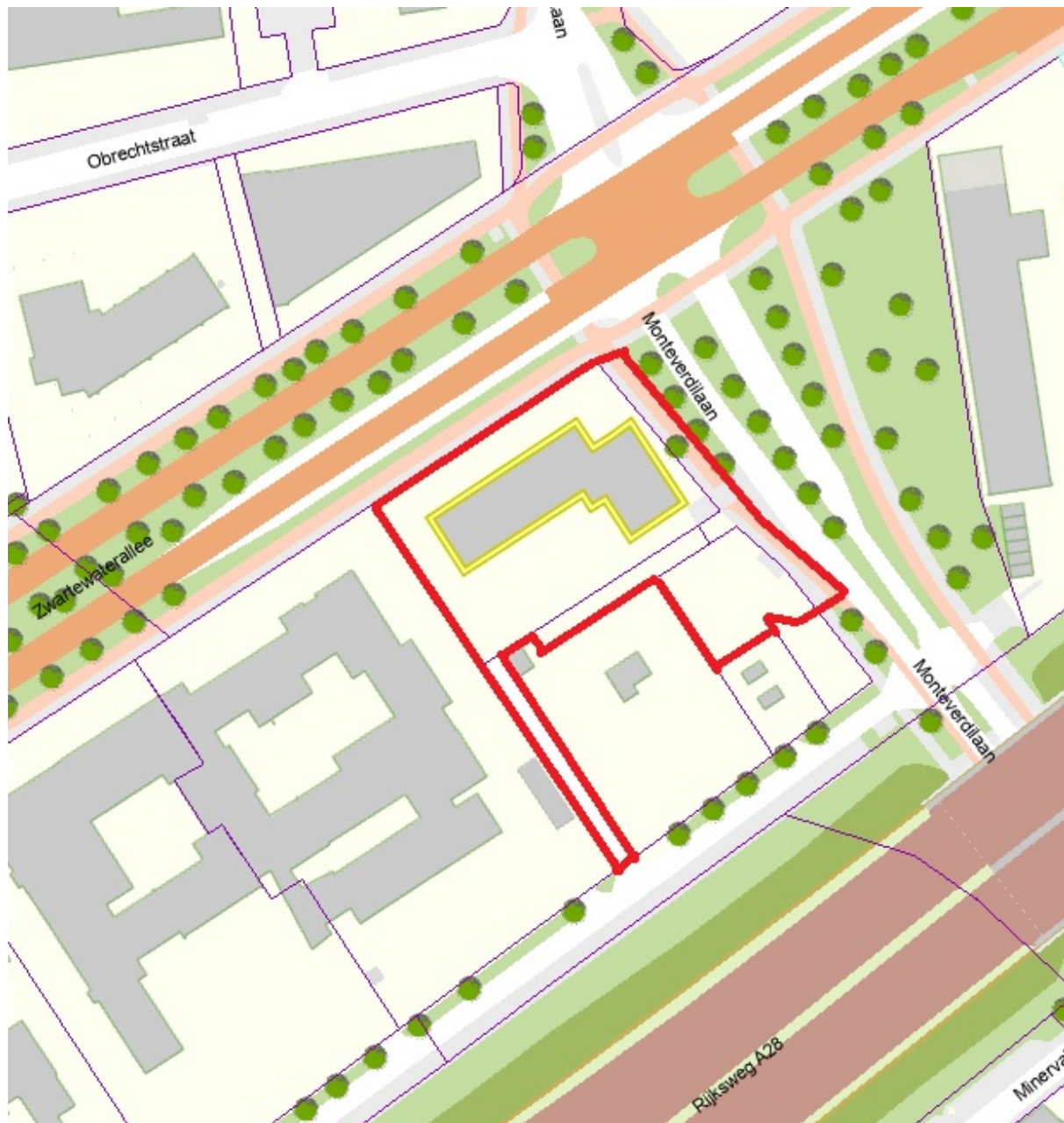


Uitsnede plankaart Holtenbroek-Zuid

1.2 Plangebied

Het gebied wat met dit bestemmingsplan wordt herzien betreft het perceel Zwartewaterallee 14, een deel van het naastgelegen perceel van Vitens waar zich nu een parkeerterrein bevindt, de ontsluitingsweg van nummer 14 op de Nijverheidsstraat en een deel van de openbare ruimte (Monteverdilaan) aan de oostzijde.

Ter plekke van het perceel Zwartewaterallee 14 en het parkeerterrein wordt het vlak met de bestemming Kantoor herzien naar respectievelijk de bestemming Wonen-Meergezinshuis en Bedrijf-Nutsvoorziening met aanduiding 'verblijfsgebied'. De ontsluitingsweg, welke nog de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening heeft, krijgt de bestemming Verkeer-Erftoegangsweg. Het parkeerterrein en de ontsluitingsweg krijgen daarmee op het actuele en (beoogde) toekomstige gebruik gebaseerde bestemming. Het deel van de openbare ruimte aan de Monteverdilaan behoudt de verkeers- en groenbestemming. Aanleiding om dit deel op te nemen binnen het plangebied is een aanpassing van de dubbelbestemming Leiding-Water aan de werkelijke ligging van de ondergrondse waterleiding.



Plangebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft de opzet van het plan. Als eerste wordt de huidige staat van het plangebied en de omgeving beschreven. Ingegaan wordt op de feitelijke situatie. Paragraaf 2.2 geeft het beoogde eindbeeld van de nieuwe inrichting van het planebied. Een integrale beschrijving en onderbouwing op hoofdlijnen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Paragraaf 2.3 geeft aan hoe die nieuwe inrichting zich verhoudt tot het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en de gemeente.

4 juli 2023

bestemmingsplan Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14

Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de diverse, bij dit bestemmingsplan relevante onderdelen. Aan de hand van specifieke normen en kaders wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven. Ingegaan wordt op de nieuwe functies, de omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid en natuur. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische regels en de plankaart. De toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarin onder andere ingegaan wordt op participatie.

Hoofdstuk 2 Planopzet

Dit plan maakt het mogelijk het katoorland Zwartewaterallee 14 te transformeren naar wonen. Zo'n mogelijkheid kan alleen geboden worden als er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving en verantwoording dat, rekening houdende met de diverse belangen, met dit plan een goede ruimtelijke ordening bereikt wordt. Na een beschrijving van de huidige situatie wordt de opzet van het plan beschreven en onderbouwd. Vervolgens wordt toegelicht hoe de planopzet zich verhoudt tot de generieke ruimtelijke beleidskaders.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Zwartewaterallee 14 in Holtenbroek Zuid, ten noordwesten van de Rijksweg A28. Het te transformeren kantoorperceel heeft een oppervlak van circa 3.000 m². Op het perceel staat een kantoorpand. Een kwart daarvan is nog in gebruik door twee organisaties, wat in de loop van 2023 eindigt. Voor het overige staat het leeg. Het pand verkeert in verouderde staat. Het kantoorperceel en het daarop aanwezige pand hebben geen cultuurhistorische waarde.

Het kantoorpand heeft in de huidige situatie een bruto vloeroppervlakte van 1500 m² verdeeld over maximaal 5 lagen. Rondom het gebouw zijn 140 parkeerplaatsen voor het kantoorpersoneel en bezoekers. De buitenruimte is vrijwel volledig verhard. De toegang van het pand bevindt zich aan de Zwartewaterallee. De verkeersontsluitingen van het perceel liggen aan de Monteverdilaan en, via een ontsluitingsweg, de Nijverheidsstraat.

Het kantoorperceel grenst direct aan Cibap vakschool voor vormgeving en het drinkwatercomplex van Vitens. Verder grenst het aan de Zwartewaterallee, met daarachter de woonwijk Holtenbroek en de Monteverdilaan, met aan de overzijde op een afstand van meer dan 65 meter een woonflat van circa 35 meter hoog.

De omgeving kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied. Het perceel, gesitueerd aan het kruispunt Zwartewaterallee-Monteverdilaan, maakt deel uit van een strook tussen de Zwartewaterallee (ring) en de snelweg A28. Dat gebied heeft een gemengd karakter, met onder andere onderwijs, wonen en nutsvoorzieningen, gehuisvest in overwegend forse bouwmassa's. Met name het wegverkeer geeft een zekere geluidbelasting. De A28 is een hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen.

De Zwartewaterallee is vormgegeven als functionele stedelijke ontsluitingsweg. De verkeersstromingen voor de auto's, fietsers en voetgangers zijn gescheiden door ruime groene bermen met bomen, welke deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. De Zwartewaterallee is een belangrijke schakel als onderdeel van de stadsring die de wijken van Zwolle-Noord verbindt en ontsluit. Het maakt onderdeel uit van de buitenste stadsring. Ook de Monteverdilaan kent gescheiden verkeersvoorzieningen en tot de hoofdstructuur behorende groenvoorzieningen.





Bestaande situatie

2.2 Planopzet

Het plan voorziet in de transformatie van het kantoorpand naar 88 woonappartementen in de sociale huursector, variërend van kleinschalige studio's tot 1- en 2-kamerappartementen. De doelgroepen van de nieuwe woningen betreffen starters, statushouders en bewoners / cliënten van de Omegazorggroep,

Het bestaande pand, dat een gedateerde en sombere uitstraling heeft, krijgt een aantrekkelijke en meer plastische gevel met een frisse uitstraling. Op de bestaande twee vleugels komen twee extra lagen. In de hoek tussen de twee vleugels komt een nieuw verticaal bouwdeel van ongeveer acht lagen met een vloeroppervlak van circa 70 m². Door dit accent past het pand beter bij de schaal en maat van de gebouwen die het kruispunt Zwartewaterallee - Monteverdilaan in de toekomst zullen markeren. (Zie Gebiedsvisie Zwartewaterallee.) Uit de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) blijkt dat de ophoging van het bestaande gebouw nauwelijks tot geen nadelig effect heeft op het woon- en leefmilieu in de omgeving. (Tauw, 17 april 2023, zie bijlage). Deze HER gaat in op de ruimtelijke impact van het plan voor het bestaande gebouw op de omgeving, op de sociale veiligheid, op de schaduwwerking en op mogelijk windval.

Door de transformatie krijgt niet alleen het gebouw zelf, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een impuls. Door een levendige plint, ruime verglaasde balkons, aantrekkelijke en deels groene gevels gaat het gebouw een positieve relatie aan met de omgeving. De verduurzaming van het gebouw door het toepassen van duurzame installaties, groene daken (in combinatie met zonnepanelen) en natuurinclusieve voorzieningen, zoals nestkasten, zorgen voor een extra kwalitatieve plus.

De levendige plint van het gebouw ontstaat door de begane grondlaag aan de zijde van de Monteverdilaan en aan de zijde van Zwartewaterallee transparant te maken en er collectieve functies te programmeren. Functies als een ontmoetingsruimte met aansluitend een terras bewerkstelligen een relatie tussen binnen en buiten. In het plan zit ook een maatschappelijke ruimte, de 'huiskamer', waar onder andere bewoners van de Omega Zorggroep elkaar kunnen ontmoeten.

Op de begane grond komen ook bergingen voor de bewoners en een gezamenlijke fietsenstalling. Onder in het nieuwe verticale bouwaccent komt de hoofdentree van het gebouw. De overkraging van het nieuwe bouwdeel werkt dan als luifel boven de entree.



Impressies woongebouw

De 88 appartementen, in oppervlak variërend tussen 38 m² en 74 m², komen op de verdiepingen. De plattegronden van de woningen zijn afgestemd op de geluidbelasting van het wegverkeer. De geluidgevoelige ruimten komen zo min mogelijk langs gevels met de meeste geluidbelasting. Diverse bouwkundige maatregelen dragen er aan bij dat het woonklimaat binnen voldoende is.

In het bestaande pand komen op de eerste en de tweede verdieping 16 zelfstandige plekken voor bewoners / cliënten van de Omega Zorggroep. Enerzijds dienen de plekken als vervanging van de bestaande voorziening aan de Samuel Hirschstraat en anderzijds bieden ze ruimte voor mensen uit Zwolle en omgeving die op de wachtlijst staan. De locatie Zwartewaterallee 14 is een goede locatie, omdat die buiten de woonwijk ligt en daarmee het voor de doelgroep gewenste besloten karakter heeft. Een voordeel is dat de verbouw van het pand Zwartewaterallee 14 de mogelijkheid biedt om de ruimten optimaal in te delen voor de Omega Zorggroep.

Het betreft (jong)volwassenen met een verstandelijke of psychische beperking die zelfstandig kunnen wonen, met begeleiding in de buurt of direct bereikbaar middels een huiskamer en een slaapwacht. De bewoners krijgen woonbegeleiding op maat, zowel qua intensiteit als qua frequentie, afhankelijk van de individuele behoeften. Een kenmerk van deze doelgroep is dat die een leven lang afhankelijk is van zorg en

langdurig blijft wonen op één en dezelfde plek. Op de locatie zullen 16 cliënten van Omega Zorggroep zeven dagen per week verblijven. Bijna alle cliënten hebben een wajong uitkering en een sociale werkplek, dagbesteding of werk, bij voorkeur in de nabijheid van de locatie. De leeftijd van de doelgroep ligt tussen de 18 en 65 jaar en de cliënten zullen voornamelijk uit Zwolle en omgeving komen. Een aantal cliënten kan zich met openbaar vervoer of op de fiets zelfstandig verplaatsen. De ligging van deze locatie is gunstig voor de doelgroep met een bushalte naast het gebouw en de ligging aan belangrijke fietspaden.

Ook de nu nog vrijwel volledig verharde buitenruimte krijgt een kwaliteitsimpuls. Op het achterterf komen tussen de benodigde parkeerplaatsen groenplekken en beplanting, waaronder meerdere bomen. Het toevoegen van groen draagt bij aan het verminderen van hittestress. Samen met een ondergronds krattensysteem zorgt het groen en het verminderen van verharding ook voor voldoende mogelijkheden om water te infiltreren en vast te houden.

Een reële optie is dat het bestaande parkeerterrein van Vitens onderdeel gaat uitmaken van dat achterterf. Dit bestemmingsplan biedt daarvoor de mogelijkheid. Nog in onderzoek is of een directe ontsluiting vanaf dat parkeerterrein op de Nijverheidsstraat een meerwaarde heeft. In ieder geval blijven de bestaande ontsluitingen op de Monteverdilaan en de Nijverheidsstraat in gebruik. Ook aan de zijde van de Zwartewaterallee en de Monteverdilaan krijgt de buitenruimte een nieuwe inrichting met een meer groen karakter, wat bijdraagt aan de hoofdgroenstructuur die langs beide wegen ligt. Onderstaande afbeelding geeft een impressie hoe de toekomstige inrichting er mogelijk uit kan komen te zien. Deze wordt nog verder vormgegeven en uitgewerkt.



Impressie inrichting buitenruimte

2.3 Beleidsdoelen

Het plan zoals nu voorligt is vormgegeven aan de hand van geldende wetgeving en beleidskaders. Deze paragraaf geeft een beschrijving van het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het plan aan die kaders. Een verdieping van relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 3.

2.3.1 Rijksbeleid

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

Opgaven

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

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

Realiseren opgaven

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

1. De Omgevingsagenda

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

2. De NOVI-gebieden

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

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

én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

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

Conclusie

De beoogde transformatie van een verouderd kantoorpand naar wonen is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie. Met de transformatie wordt een bestaand gebouw ruimtelijk opgewaardeerd en verduurzaamd en krijgt het, in de vorm van wonen, een nieuwe toekomstbestendige functie die aansluit op een grote behoefte.

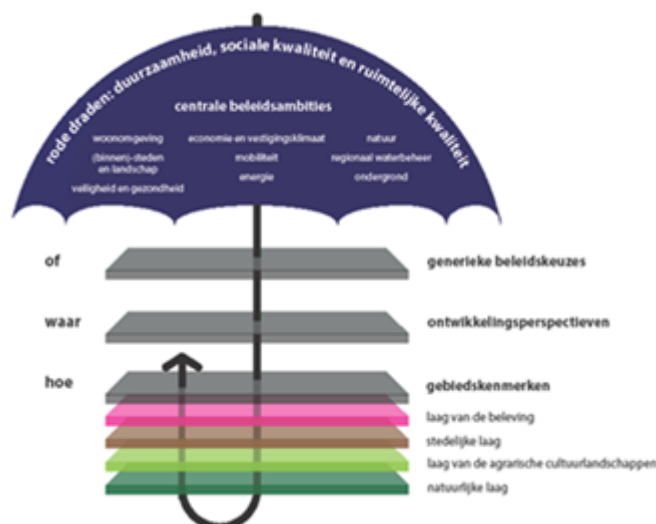
2.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij de identiteit van de plek.

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

Deel 2 van de omgevingsvisie geeft het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Gebiedskenmerken

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

De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

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

Toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuze

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

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

De beoogde transformatie van een kantoorpand naar wonen is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief. Met de transformatie wordt een bestaand, verouderd gebouw ruimtelijk opgewaardeerd en verduurzaamd en krijgt het, in de vorm van wonen, een nieuwe toekomstbestendige functie die aansluit op een grote behoefte.

Gebiedskenmerken

Het plangebied is aangemerkt als 'woonwijken 1955-nu'. De omgevingsvisie geeft herstructurering van naoorlogse wijken als ambitie voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. De omgevingsvisie geeft als richting mee dat als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is.

De natuurlijke laag van het plangebied wordt aangemerkt als 'dekzandvakte en ruggen', de laag van beleving als 'IJssellinie inundatieveld'. Vanuit deze lagen geeft de omgevingsvisie als richting mee beeldbepalende cultuurhistorische elementen te behouden en te versterken, bijvoorbeeld met inrichtingsmaatregelen wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaats vinden. Dekzandvakte en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

De beoogde transformatie van een kantoorpand naar wonen is in overeenstemming met de gebiedskenmerken. De transformatie past naar aard, maat en karakter binnen de omgeving. Het gebouw krijgt met de opwaardering een kwaliteitsimpuls. Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde en/of een beschermingswaardig reliëf.

Omgevingsverordening Overijssel

Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Relevante bepalingen uit de verordening staan in titel 2.1 Sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, titel 2.1a Sturen op water en bodem en titel 2.2 woningbouw.

Toetsing aan de Omgevingsverordening Overijssel

Met het voorliggende plan wordt een bestaand, verouderd kantoorpand op een binnenstedelijke locatie ruimtelijk opgewaardeerd en verduurzaamd en krijgt het, in de vorm van wonen, een nieuwe toekomstbestendige functie die aansluit op een grote behoefte. Het programma voorziet in betaalbare huurwoningen, waar een grote vraag naar bestaat en welke past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in overeenstemming is met de actuele woningbehoefte. De transformatie past binnen de omgeving en geeft deze met de opwaardering van het bestaande gebouw een kwaliteitsimpuls.

Met het invullen van de woningbehoefte in een bestaand gebouw op een binnenstedelijke locatie en met het verbeteren van de sponswerking van de bodem, het zo veel mogelijk hemelwater infiltreren in plaats van afvoeren en meer groen wordt bijgedragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

De op 13 september 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle.

De "drager" van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal hierbij staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad.

De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand "fundament" om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de andere kernopgaven:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio
- Zwolle is in 2040 klimaatbestendig en energieneutraal (coalitieakkoord 2022)
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.



De opgaven voor Zwolle zijn groot, omvangrijk, veelzijdig. We gaan in dit decennium aan de slag met onze stad, met ons buitengebied. We voegen woningen toe en parken. We verbeteren de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de Zwollenaar en alle bezoekers van onze gemeente. Ons buitengebied is voor ons van grote waarde, voor landbouw, landschap, natuur en recreatie.

Het werken aan onze stad en ons buitengebied kan niet zonder spelregels. De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart. Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

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

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. Wat betekent dit. De gebiedsdoelen en ambities en de opgaven in thematische raamwerken zijn leidend. De initiatieven dragen bij aan het bereiken van doelen en lossen opgaven op.

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden.

Met raamwerken zijn de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastgelegd. Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van Zwolle gaat hand in hand met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle

Het perceel maakt volgens de visiekaart deel uit van de Strategische ontwikkelzone Stadsruit, transformatiegebied Zwartewaterallee en, voor een deel, de Groenstructuur. Veel van de beoogde te bouwen woningen in Zwolle krijgen een plek binnen de Stadsruit. Het worden gemengde stedelijke gebieden waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Telkens afhankelijk van de kwaliteit van het gebied en de behoeften uit de omgeving en voor de stad. Waarbij de ring op termijn een stadsboulevard wordt die aansluit bij de specifieke omgeving.

De omgevingsvisie geeft ook gebiedsprofielen. Volgens de visie maakt het perceel deel uit van het gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied' en 'Dynamisch gebied gewenst'. In dynamische gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Ingezet wordt onder meer op een aantrekkelijke buitenruimte (o.a. door vergroenen) en hoge ruimtelijke kwaliteit. Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen zijn leidend in dit gebied. Er is ruimte voor hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en werken. Van belang is een optimale bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers voor alle vervoersmiddelen en het tegengaan van parkeeroverlast.

De omgevingsvisie geeft ook een raamwerk, welke de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastlegt. Dit raamwerk richt zich onder meer op het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Het perceel ligt onder andere binnen de raamwerken gezondheid (geluidscontour A28, geluidscontour ring), zeer waardevol landschap (ged.) en hoofdgroenstructuur (ged.).

Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. Ook het verkeer op de ring van Zwolle is een belangrijk aandachtspunt voor de leefgebieden rondom deze infrastructuur. In het invloedgebied van de belangrijkste infrastructuur zal bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

De koers is dat de hoofdgroenstructuur, als onderdeel van het fysieke kapitaal van Zwolle, in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. We vinden het belangrijk dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor gelden spelregels, onder andere gericht op behoud en versterking van de groenstructuur en op een goede landschappelijke en stedelijke inpassing van ingrepen in de fysieke leefomgeving, passend bij de kenmerken van het landschap.

We vinden het ook belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit integraal afgewogen worden. Om dat op een goede en transparante wijze te doen moet een KEC-toets worden opgesteld.

De beoogde transformatie van het kantoorgebouw naar wonen past binnen de kaders van de omgevingsvisie. Het plangebied maakt deel uit van de hoogstedelijke, dynamische omgeving Zwartewaterallee welke de komende jaren getransformeerd wordt naar een kwalitatief hoogwaardig gemengd gebied. Met het ruimtelijk opwaarderen en verduurzamen van het gebouw wordt daar op aangehaakt en kan aangesloten worden op de voorgenomen kwaliteitsimpuls voor de Zwartewaterallee. Het programma voorziet in betaalbare woningen in de sociale sector voor 1 en 2-persoonshuishoudens, deels voor staushouders en deels voor bewoners van de Omegazorggroep. Het plan voorziet in voldoende (fiets)parkeergelegenheid op eigen terrein en ontsluit direct op de bestaande, aangrenzende wegen. Er is rekening gehouden met de geluidbelasting van het wegverkeer. Het plan is daar specifiek op ingericht en er worden maatregelen getroffen aan het gebouw welke een voldoende woonklimaat borgen. Ook worden maatregelen getroffen gericht op klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit (KEC). Met het plan wordt de aan de zijde van de Zwartewaterallee en Monteverdilaan gelegen hoofdgroenstructuur versterkt. De buitenruimte wordt vergroend. Hoofdstuk 3 geeft een verdieping op o.a. ruimtelijke kwaliteit, wonen, mobiliteit, geluid en KEC.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee

De gemeente Zwolle staat voor de opgave invulling te geven aan de verdere duurzame groei van de stad. Circa 60% van het woonprogramma tot 2040 wordt binnenstedelijk gerealiseerd. Het gaat om circa 6.000 woningen, waarvan circa 1.000 tot 1.300 woningen in de zone rondom de Zwartewaterallee.

De ambitie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee is om zoveel mogelijk meerwaarde te creëren voor de stad en aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling voor Zwolle. Een transformatie tot een nieuw woon-werk milieu. Met meer ruimte voor wonen wordt het draagvlak van voorzieningen en de stedelijke dynamiek vergroot.

Daartoe is op 23 november 2020 de gebiedsvisie Zwartewaterallee door de raad vastgesteld. Een gebiedsvisie waarin de beoogde ontwikkelingen integraal zijn opgenomen. De gebiedsvisie geeft een ontwikkelperspectief voor een kwalitatieve en duurzame transitie. Een basis voor de uitwerking van de verschillende woningbouwlocaties.

De gebiedsvisie toont enerzijds de kaderstellende ingrepen en aanpassingen die op korte termijn nodig zijn om de woningbouw te realiseren en is anderzijds een weergave van ambities en kansen voor de toekomstige ontwikkeling van de Zwartewaterallee in samenhang met de groei van de stad Zwolle. Op basis van de vastgestelde gebiedsvisie worden deelplannen gemaakt.

In essentie zet de visie voor het gebied Zwartewaterallee in op:

- Versterken van de stedelijke verbindingen en de groen-blauwe hoofdstructuur
- Hechten Holtenbroek aan stadscentrum, versterken landschappelijk casco Aa-landen
- Aanbrengen programmatische verbanden
- Ontwikkelen onderscheidende milieus Stadsallee en Parkallee
- Ruimtelijk accentueren strategische knooppunten in samenhang met de omgeving en positie in de stad.
- Ontwikkelen van levendige en intensief gebruikte knooppunten.

De visie onderscheidt vijf knooppunten, elk met een eigen ruimtelijke strategie. Eén van de knooppunten betreft de Stadsknoop, met als strategie: langzaamverkeersnetwerk als drager voor een gemengd stedelijk gebruik met functies in de plinten.

De knooppunten langs de Zwartewaterallee zijn aanleiding voor een ruimtelijk accent gecombineerd met stedelijk programma en maken een hogere dichtheid in de stad mogelijk. Ruimtelijke accenten bieden oriëntatiepunten en maken de stad en het omliggende landschap leesbaar. De ontwikkeling van het knooppunt Zwartewaterallee met de Stadsstraat is een nieuw bronpunt voor de stad. Het verbindt het Grote kerkplein tot aan de Palestrinalaan en accentueert de ruimtelijke en programmatische betekenis van het Deltion College en de verbinding met de Stadskades van het Zwartewater. De overige knooppunten langs de Zwartewaterallee zijn markante plekken in Holtenbroek en de Aa-landen en sluiten aan op de context van deze wijken.

De ruimtelijk-programmatische ambities zijn per deelproject vertaald naar spelregels voor verdere ontwikkeling. Spelregels met voldoende flexibiliteit om in te spelen op toekomstige veranderingen en om initiatiefnemers ruimte te geven haalbare plannen te realiseren.

Toetsing aan gebiedsvisie Zwartewaterallee

Het plangebied is in de gebiedsvisie niet specifiek aangewezen als deelproject. Wel ligt het aan / maakt het deel uit van het knooppunt stadsstraat (Monteverdilaan) - Zwartewaterallee, de 'Stadsknoop'. De ontwikkeling van het knooppunt biedt kansen voor het verbeteren van de openbare ruimte en het continueren van de fietsstraat. Het gewenste toekomstbeeld voor de Stadsknoop is als volgt.

- Alle verkeersgebruikers zijn op de kruising met de Monteverdilaan gelijk: de wandelaar, de fietser en de automobilist.
- De architectuur geeft schaal en maat aan de knoop en voorziet in levendige plinten.
- De nieuwbouw heeft een stedelijke plint en is alzijdig. De gebouwen maken ruimtelijk en functioneel contact met de openbare ruimte.
- De Stadsknoop verbindt Holtenbroek met de binnenstad.
- Het programma sluit aan op de huidige woonbehoefte en identiteit van Holtenbroek met aandacht voor vernieuwende, collectieve, levensloopbestendige (samen)woonvormen.

Het voormalige LTO-gebouw staat in de gebiedsvisie Zwartewaterallee in de 'Stadsknoop', op het kruispunt tussen verschillende gebieden: aan de Stadsstraat die de woonwijk Holtenbroek met de binnenstad van Zwolle verbindt en aan de Stadsallee waarlangs relatief grootschalige functies als kantoorgebouwen en scholen staan.

Het plan voor de transformatie van het voormalige LTO-gebouw reageert waar mogelijk op de gebiedsvisie. Daarbij is goed om te bedenken dat transformatie van het gebouw de eerste, nu nog solitaire, ontwikkeling is die in het deelgebied Holtenbroek-Zuid invulling geeft aan de gebiedsvisie Zwartewaterallee. In die visie verkleurt Holtenbroek-Zuid tot een nieuw woon-werkmilieu met meer ruimte voor wonen om het draagvlak voor voorzieningen en de stedelijke dynamiek te vergroten. Een uitwerking van de visie die de integrale samenhang in Holtenbroek-Zuid vastlegt is er nog niet. Een ruimtelijke uitwerking die de betekenis van de 'Stadsknoop' concreet vertaalt ook niet.

Met die achtergrond reageert het plan voor de transformatie van het voormalige LTO-gebouw - één van die grootschalige kantoorgebouwen - zo goed als mogelijk op de gebiedsvisie Zwartewaterallee.

- Het gebouw richt zich op de 'Stadsknoop' door de entree naar de hoek Stadsallee-Stadsstraat (Zwartewaterallee-Monteverdilaan) te verplaatsen.
- Door het nieuwe verticale bouwaccent maakt het gebouw deel uit van het stedelijk ensemble en geeft het invulling aan het in de visie beoogde hoogteaccent op deze plek. Het verticale bouwdeel accentueert mede het knooppunt waar veel activiteiten en verkeersstromen samenkomen.
- De architectuur geeft schaal en maat aan de knoop door levendige gevels die, mede door de balkons die uitsteken, een menselijk maat krijgen.
- Op de begane grond zorgt een transparante plint van het gebouw aan de zijde van de Stadsallee, in combinatie met een programma van collectieve functies die binnen en buiten met elkaar verbinden, voor levendigheid.
- Het gebouw heeft een gezicht naar alle zijden doordat de ontsluiting van de woningen midden in het gebouw liggen en de woongevels aan de buitenzijden. De bergingen op de begane grond hebben weliswaar blinde gevels, maar omdat die verdiept liggen en minder hoog zijn doet dat geen afbreuk aan de uistraling van het gebouw.

Hoofdstuk 3 Verdieping

Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de diverse, bij dit bestemmingsplan relevante onderdelen. Aan de hand van specifieke normen en kaders wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven. Ingegaan wordt op de nieuwe functie, de omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid en natuur

3.1 Wonen

3.1.1 Kaders

Omgevingsvisie

Tot 2030 willen we, aldus de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen, jaarlijks 1000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepen benadering. We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30.

Een belangrijke keuze is dat we onze opgaven voor meer woningen bijna volledig laten landen in de bestaande stad. We koppelen de woonopgaven ook aan gebieden waar een noodzaak is tot transformatie.

Gemeentelijk woonbeleid

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. Inzet is dat Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad blijft waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit.

Uitgangspunt bij elke woonontwikkeling is dat we stedelijke woonkwaliteit toevoegen door ons te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltaxstad. In de ontwikkeling van de woningen streven we naar onderscheidende, stedelijke woonmilieus, en nieuwe vormen van stedelijk (samen) wonen in een mengvorm met andere stedelijke activiteiten zoals uitgaan, spelen, werken, ontmoeten en bewegen. De mens en de biodiversiteit staan centraal.

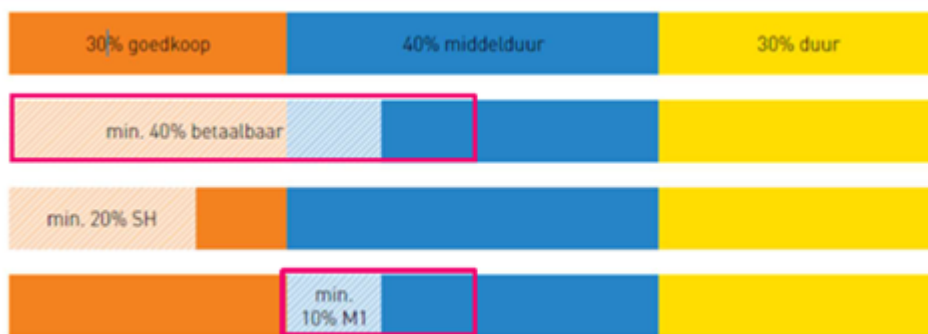
Tot 2030 willen we 10.000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. Een woningtekort dat velen merken, jong en oud. Studenten, schoolverlaters, starters op de arbeidsmarkt, allemaal groepen die moeilijk aan een woning komen. Dat geldt ook voor de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, en daar wel de passende voorzieningen bij willen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepen benadering. We zetten ons in om met name jongeren en kenniswerkers te behouden voor onze stad.

Ruim 60% van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat mensen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger basis gelegd voor stedelijke voorzieningen. Het biedt kansen voor een stedelijke dynamiek gericht op bijvoorbeeld studenten en jong-werkenden en de aanpak van vereenzaming in alle geledingen van de Zwolse samenleving. Ook voor grondgebonden woningen met een tuin blijven we ruimte bieden. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de groenstedelijke woonmilieus van Zwolle wat bestaat uit een groot aandeel grondgebonden woningen. .

Op 14 Oktober 2019 heeft de raad de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als aanscherping- en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Daarin is de woningbouwproductie ambitie opgehoogd naar in totaal 10.000 woningen tot 2030. Met gemiddeld 1000 woningen per jaar tot 2030 willen we het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Hier gaan we adaptief, flexibel en schaalbaar mee om; “de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar”.

We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur volgens de 'prijsgrenzen woningbouw Zwolle' dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

50% van het woonprogramma is betaalbaar conform het coalitieakkoord 'samen voor een waarde(n)volle toekomst' (mei 2022). Dat wil zeggen 30% goedkoop, waarvan in ieder geval 20 % sociale huur, en 20% middelduur 1. Circa 10% van het woonprogramma is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen



min. 40% betaalbaar Conform nieuwe coalitieakkoord: 50% blijvend betaalbaar waarvan 30% goedkoop en 20% middelduur 1 (mei 2022)

De Ontwikkelstrategie is ook een werkwijze hoe we samen onze stad in balans laten groeien en stedelijke woonkwaliteit toevoegen. We werken gebiedsgericht, datagedreven en samen met onze partners op de woningmarkt. Daarvoor zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Onder andere door te werken volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling, de basisregels voor een inclusieve stad, en het Zwols pakket van maatregelen. Eind 2021 is aanvullend hierop de Betaalbaarheidsagenda 2022 gevormd waarin we naast beschikbaarheid van betaalbare woningen inzetten op blijvend betaalbare woningen. Dit doen we onder andere door vergroting van het betaalbaar huuraanbod in combinatie met een verordening middeldure huur. De Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022 (regel) is op 13 juni 2022 door de raad vastgesteld. Ook zetten we in op flexwoningen om extra betaalbaar aanbod toe te voegen.

Aanvullend gelden nog de volgende specifieke beleidsregels:

- Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte
- Beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee

De visieontwikkeling op het gebied van wonen van de Zwartewaterallee is op wijkniveau (Holtenbroek en Aa-landen) georganiseerd. Dit om de specifieke kenmerken en ontwikkelingen van de wijk aan te vullen en het bestaande en nieuwe op elkaar aan te laten sluiten. Dit betekent dat zowel voor de wijk Holtenbroek als voor Aa-landen is gekeken naar welke bijdrage er aan de stad geleverd kan worden. Het doel is een waardevolle aanvulling op de stad te zijn; hoe kunnen we Zwolle mooier maken?

Voor het vaststellen van een woonprogramma voor de woningbouwlocaties is eerst de context van deze locaties geschetst. Gebaseerd op een analyse van de wijk waartoe ze behoren en het gemeentelijk beleid

om de relatie met de stad als geheel te borgen. De analyse van beide wijken behelst geografische elementen en demografische ontwikkelingen. De analyse van het beleid richt zich met name op de Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027 en de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024. Zowel Holtenbroek als Aa-landen zijn beschouwd vanuit het in de woonvisie opgenomen uitgangspunt: het toevoegen van stedelijk woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltaxstad. Verder zijn de kernwaarden van Holtenbroek en Aa-landen in de gebiedsvisie beschreven. Voor Holtenbroek is daarbij gebruik gemaakt van het positioneringsstatement 'Kleurrijk Holtenbroek' uit 2018.

Voor Holtenbroek richt die invulling van het woonprogramma zich op een grote groep mensen die in het centrum niet aan bod komt, maar wel de behoefte heeft om stedelijk en relatief dichtbij de voorzieningen van een stad te wonen. Het gaat hierbij om de jonge stedelingen, zowel starters als mensen met middeninkomens, maar ook de empty nesters die als de kinderen uit huis zijn willen genieten van wat de stad te bieden heeft. Hier vinden ze een aantrekkelijk alternatief: veel comfort en de goede prijs-kwaliteit verhouding van nieuwbouw. Voor de doelgroep starters en middeninkomens is met name ook betaalbaarheid belangrijk. De doelgroep middeninkomens vormt de motor van de economie of is er onderdeel van geweest. Verschillende leefstijlen kunnen dan op de diverse ontwikkelingen ter hoogte van Holtenbroek een plek vinden.

Naar aanleiding hiervan is op gebiedsniveau naar een goede verdeling van het woonprogramma gezocht als passende aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De uitkomst van de verdeling is 32% goedkoop, 47% middelduur en 21% duur. Daarmee wordt de in het beleid opgenomen 30-40-30 verdeling nagenoeg gehaald. De woningtypologie is in relatie met het beoogde woonmilieu gestapelde bouw in allerlei verschijningsvormen, met aandacht voor het creëren van een kwalitatieve leefomgeving en openbare ruimte. Het woonprogramma bestaat voornamelijk uit twee- en driekamer appartementen. Dit is een waardevolle aanvulling voor de woningvoorraad in Zwolle omdat op deze locaties het aanbod wordt gecompleteerd.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Er zijn inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt. Woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen kunnen als stedelijke ontwikkeling worden gezien.

Dit betekent dat het voorliggende plan aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling en de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is.

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

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.3 Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 88 woonappartementen mogelijk gemaakt. Het betreft 100% sociale huur tot de eerste aftoppingsgrens.

Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. In de Woonagenda West Overijssel is het volgende opgenomen ten aanzien van de woonbehoefte;

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030¹ accommoderen. Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030 ¹	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 ¹	Totale plan-capaciteit tot 2030 ¹
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West-Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

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

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte nodig blijft. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte in de periode 2020 tot 2030 vastgesteld op 10.000 woningen.

Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2020 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, in samenwerking met het CBS) waarin voor Zwolle tot 2035 een huishoudensgroei van 13% wordt voorzien. Daarnaast biedt de jaarlijkse 'Hittekaart van BPD' en de woningmarktanalyse van de

NVM (aantal beschikbare woningen voor de consument die een woning zoekt) een goede indicatie van de krapte op de woningmarkt en de behoefte aan woningen. De krapte-indicator staat per 1 januari 2023 op 2,1 terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1 duidt op een zeer krappe woningmarkt en een grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen. De krapte is aanwezig in alle categorieën en prijssegmenten. De NVM analyse (Q4 2022) laat eveneens zien dat de woningmarkt in de regio Zuid West Overijssel de krapste is van heel Nederland.

Met name jongeren, pas afgestudeerden en starters willen we een plek bieden in onze stad, wat door stagnatie in de woningbouw (2022 maar 247 woningen) hogere rentes (verdubbeling van de rente naar 4%) steeds moeilijker is. De woningvraag is groot met name in de betaalbare sector. De betaalbaarheid voor huishoudens is afgenomen in verband met gestegen rentes en in totaliteit stijgende woonlasten (combinatie van hypotheek/huurlasten, energielasten, inflatie). De sociale huur staat verder onder druk vanwege de uitstroom uit beschermd wonen en de instroom van vluchtelingen. De taakstelling statushouders is op dit moment hoog (157 te huisvesten statushouders in de eerste helft van 2023) en de verwachting is dat dit voorlopig zo blijft of zelfs hoger wordt. Daarvoor zijn op korte termijn extra sociale huurwoningen nodig. De gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning is tussen 2019 en 2022 gestegen van 6 jaar naar bijna 8 jaar.

Van de beoogde 10.000 woningen tot 2030 zijn er op 1 januari ruim 2000 gerealiseerd. De totale harde plancapaciteit van woningen met directe bouwtitel is 3.330 (peildatum 1-2-2023) en blijft daarmee ruim onder de totale behoeftevraag voor woningen in Zwolle.

Het aantal van 88 woningen in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen. Dat betekent dat voor het woningbouwplan 'Zwartewaterallee 14' voldoende planologische ruimte bestaat.

Gelet op het feit dat we een thuis willen bieden voor iedereen, er nog altijd sprake is van een krappe woningmarkt, met name de vraag naar betaalbare woningen onder druk staat door achterblijvende productie en hogere woonlasten, en er een grote vraag is naar woningen voor diverse maatschappelijke doelgroepen zoals uitstroom beschermd wonen en statushouders draagt deze ontwikkeling ook kwalitatief bij aan de woonopgave van Zwolle.

De ontwikkeling Zwartewaterallee 14 is onderdeel van de Flexwonen aanpak om versneld betaalbare woningen toe te voegen. Voor de Zwartewaterallee 14 is Rijkssubsidie ontvangen vanuit de stimuleringsregeling Flexwonen. Voorwaarde is dat het woningbouwprogramma volledig betaalbaar is. Daarmee wijkt het woonprogramma, beargumenteerd af, van het woonbeleid wat bij elke ontwikkeling van meer dan 30 woningen een 30/40/30 verdeling in prijsklassen beoogd.

3.1.4 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over wonen. Het woningbouwprogramma past binnen de woningbehoefte.

3.1.5 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig. Met de bestemming Wonen-Meergezinshuis wordt wonen toegestaan. Binnen deze bestemming worden bijzondere woonvormen toegestaan. Dit voor de huisvesting van de bewoners van de Omegazorggroep. Maximaal 16 appartementen mogen hiervoor gebruikt worden.

3.2 Mobiliteit

3.2.1 Kaders

Omgevingsvisie

Door de verdere groei van de Zwolle is het een opgave om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de beschikbare buitenruimte. Mobiliteit en bereikbaarheid is een belangrijke drager voor leefbaarheid. "Mens en natuur centraal stellen, voldoende woningen, ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten.". Daarbij komt dat Zwolle, net als de rest van Nederland, te maken heeft met een complex vraagstuk waarin verschillende opgaven op het gebied van klimaatadaptatie en energietransitie, woningbouw, gezondheid, mobiliteit en bereikbaarheid bij elkaar komen. De uitdaging is om deze opgaven, die allemaal impact hebben op de beschikbare ruimte in de stad, in samenhang aan te pakken. Met de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030' legt de gemeente een ambitieuze visie neer om de groei en ontwikkeling van de stad de komende jaren mogelijk te maken en aan de verschillende (transitie-) opgaven invulling te geven. Daarbij is de keuze gemaakt voor binnenstedelijke groei, of inbreiding. Dat houdt in dat meer mensen gaan wonen, werken en recreëren in hetzelfde stukje stad. Dit brengt drukte met zich mee. En een aantal ruimtelijke vraagstukken die, gecombineerd met de transitieopgaven en de ambities van Ons Zwolle van Morgen 2030, vragen om slimme en creatieve oplossingen.

Mobiliteitsopgave

Het is druk in Zwolle. De stad heeft een sterke fietstraditie en een hoog fietsgebruik. Daarnaast reizen veel mensen dagelijks de stad in en uit voor hun werk, om onderwijs te volgen, te winkelen en gebruik te maken van andere voorzieningen die de stad te bieden heeft. Het centrum heeft een regiofunctie. Hierdoor is een groot deel van de bezoekers aangewezen op de auto of het openbaar vervoer.

De keuze voor binnenstedelijke groei maakt het ruimtebeslag van woningen groter. Daarbij brengt groei een groter aantal geparkeerde en rijdende auto's met zich mee en meer verkeer voor bevoorrading. Dit vraagt om een transformatie van het verkeers- en vervoerssysteem, zodat de stad kan blijven groeien terwijl de veiligheid, aantrekkelijkheid, bereikbaarheid en leefbaarheid gewaarborgd blijven. Het principe van de '10-minuten stad', waarin alles dichtbij is en de dagelijkse voorzieningen te vinden zijn op loop- en fietsafstand (10 minuten) staat daarbij centraal.

Zwolle pakt haar mobiliteitsopgave aan door bereikbaarheid te realiseren in combinatie met leefbaarheid en gezondheid. Om de juiste keuzes te maken op het gebied van mobiliteit wordt daarom gewerkt met de 'ladder voor duurzame mobiliteit' en het STOMP -principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service, Privé voertuigen). Het uitgangspunt van het STOMP-principe is dat lopen (Stappen) en fietsen (Trappen), al dan niet in combinatie met bus en trein (Openbaar Vervoer), de norm worden bij alle nieuwe ontwikkelingen. Hierbij wordt zoveel mogelijk het principe van Mobility as a Service (MaaS) toegepast: Het bieden van slimme (digitale) oplossingen voor het bijvoorbeeld het kunnen reserveren van deelauto's of het checken van de beschikbaarheid en betalen van deelmobiliteit of openbaar vervoer. De auto (Privé voertuigen) komt op de laatste plaats en vanuit de methode van de 'ladder voor duurzame mobiliteit' wordt er bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving gestreefd naar een zo klein mogelijke groei van autobezit en autogebruik en stimuleren van alternatieven.

Om te waarborgen dat beide leidende principes ook daadwerkelijk worden toegepast leggen we bij alle toekomstige fysieke gebiedsontwikkelingen in de stad altijd verplicht een Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE) op. Hiermee wordt gewaarborgd dat duurzame mobiliteit integraal bij de gebiedsontwikkeling wordt meegenomen. Het STOMP-principe en de Ladder vormen daarbij het uitgangspunt.

Mobiliteitsbeleid

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks - en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

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

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei en leefbaarheid is het daarom noodzakelijk keuzes te maken. Zwolle pakt haar mobiliteitsopgave aan door bereikbaarheid te realiseren in combinatie met leefbaarheid en gezondheid

De STOMP-methode is in Zwolle leidend bij onze ontwerp-opgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte.

De Regeling Parkeernormen 2016 welke voor het laatst in 2021 is geactualiseerd, is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee

De Zwartewaterallee is onderdeel van de Ring van Zwolle. die onder andere de wijken Aa-landen en Holtenbroek ontsluit in diverse richtingen. Het functioneren van de Zwartewaterallee met de daarop aansluitende wegen speelt een belangrijke rol in het stedelijk netwerk. In het kader van de gebiedsvisie Zwartewaterallee is er verkeersonderzoek uitgevoerd naar het effect van de woningbouw langs de Zwartewaterallee, omdat de toename in programma extra verkeersbewegingen oplevert die een mogelijke impact op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in de directe omgeving van de diverse kruispunten.

Geanalyseerd is in hoeverre de ontwikkelingen impact hebben op de doorstroming op de kruispunten. Uitkomst van die studie is dat het verkeer op de Zwartewaterallee goed doorstroomt tot zij bij de aansluiting A28 noord komen. Op dat kruispuntcomplex kan het verkeer niet verwerkt worden zonder wachtrijvorming. De reistijdverhouding tussen spits en dal op het traject Zwartewaterallee/Blaloweg blijft net onder de 2,0 is daarmee nog acceptabel. Op andere kruispunten is de kruispuntafwikkeling ten opzichte van het scenario 2030 autonoom iets verslechterd. Dit gebeurt met name op de kruispunten bij de Holtenbroekerbrug en Mozartlaan (Deltion) en bij de Rijnlaan.

De ontwikkeling Zwartewaterallee 14 vormde geen onderdeel van dit onderzoek. Echter is in "Mobiliteitsnotitie Transformatie Zwartewaterallee 14" (zie bijlage) aangetoond dat de verkeersgeneratie van de nieuwe functie vergelijkbaar is met de huidige functie. Waardoor naar verwachting het verkeerseffect verwaarloosbaar is en vergelijkbaar is met de huidige situatie.

3.2.2 Beoordeling

Er is voor het voorliggende plan een Mobiliteitsnotitie Transformatie Zwartewaterallee 14 (Tauf, 25 april 2023, zie bijlage) opgesteld. Ingegaan wordt op het mobiliteitsconcept, het parkeren, de ontsluiting en de effecten op de doorstroming en de verkeersveiligheid. Deze notitie geeft de volgende conclusies.

- Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie van de nieuwe functie op de Zwartewaterallee 14 vrijwel gelijk is aan die van de huidige functie. De verdeling over de dag zal verschuiven: minder in de ochtend- en avondspits en meer geleidelijk over de dag. Vanwege de beperkte verkeersgeneratie zal het verkeer relatief snel opgaan in het bestaande verkeersbeeld.
- Het effect op verkeersveiligheid en de doorstroming op de Monteverdilaan en de aansluiting met de Nijverheidsstraat is beperkt. Vanwege de beperkte verkeersbewegingen ten opzichte van het geheel aan bewegingen is de impact beperkt en zijn geen significante effecten te verwachten ten aanzien van doorstroming en verkeersveiligheid.
- Bij de Zwartewaterallee 14 zijn in de huidige situatie 140 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Na de herontwikkeling blijven er 45 parkeerplaatsen over. Gelet op de doelgroepen en type woningen in combinatie met het mobiliteitsconcept is het aannemelijk dat dit aantal voldoende is voor deze transformatie

3.2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande beoordeling is de conclusie dat het plan niet in strijd is met de geldende kaders, waaronder de Regeling Parkeernormen.

3.2.4 Uitgangspunten planregel

De algemeen toegepaste bestemmingsplanregel voor parkeren wordt in dit plan opgenomen.

3.3 Omgevingskwaliteit

3.3.1 Stedenbouw

3.3.1.1 Kaders

Omgevingsvisie

Het plan geeft op hoofdlijnen voldoende invulling aan de kaders van de omgevingsvisie voor Zwolle en van de gebiedsvisie voor de Zwartewaterallee. Bij de uitwerking is aandacht nodig voor de kwaliteit van het gebouw en de directe omgeving daarvan. Stedenbouwkundig is specifiek aandacht vooral nodig voor de effecten van hoogbouw op de omgeving en voor de inrichting van de buitenruimte.

De omgevingsvisie bevat een visie op hoogbouw in de gemeente. Zwolle wil 6.000 nieuwe woningen bouwen voor 2030, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Bij inbreiding komen in de bestaande stad op hetzelfde totale oppervlak meer woningen. Dat betekent dat er meer woningen gestapeld zullen worden en er hogere woongebouwen komen. Dat betekent ook dat er meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte per vierkante meter.

Op het gebied van stedenbouw is hoogbouw een middel om op belangrijke knooppunten voor openbaar vervoer een stedelijke dynamiek en sfeer te creëren. Een sterke verbinding met het openbaar vervoer maakt de afhankelijkheid van de auto kleiner. Het creëert de noodzakelijke ruimte voor een kwalitatief

hoogwaardige buitenruimte, met onder meer groen. Ook kunnen hogere gebouwen een functie hebben om specifieke plekken in de stad te duiden, zoals het station, winkelcentra, een gebied met ontspanning en vertier of de entree van een wijk. We noemen dat het leesbaar maken van de stad.

Onder hoogbouw verstaan we gebouwen hoger dan de gemiddelde kroonhoogte van de bomen, en dat begint bij ongeveer 25 meter of ongeveer 8 bouwlagen. Vanaf deze hoogte is het verplicht om effecten van de hoogbouw op de omgeving in beeld te brengen. Hoogbouw moet wel kwaliteit toevoegen aan onze stad. Na de transformatie en het toevoegen van een verticaal bouwdeel wordt het voormalige LTO-gebouwhoger dan 25 meter en dat betekent dat een hoogbouw effectrapportage nodig is.

Een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) toont aan hoe een plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten. Daarnaast geeft het inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied (o.a. cultuurhistorische waarden). Het rapport maakt onderdeel uit van de besluitvorming door college en gemeenteraad, zodat een integrale beoordeling mogelijk is.

Verder geeft de visie op hoogbouw voor de locatie enkele uitgangspunten voor de architectonische uitstraling:

- Onderdeel van een stedelijk ensemble;
- Minimale verhouding breedte - hoogte is 1:3;
- Altijd een driedeling, hetzij horizontaal (stapelen) of verticaal (opdelen);
- Alzijdige uitstraling, alle kanten zijn voorkanten van het gebouw;
- Publieke begane grond en bij voorkeur ook de eerste verdieping;
- Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw.

3.3.1.2 Beoordeling

Hoogbouw

Er is een Hoogbouw Effect Rapportage Transformatie Zwartewaterallee 14, Zwolle opgesteld (Tauw, 17 april 2023, zie bijlage). Deze HER geeft een nadere onderbouwing van de stedenbouwkundige inpassing, met in achtname van de omgevingsvisie. Er wordt onder andere ingegaan op de ruimtelijke impact op de omgeving, sociale veiligheid, schaduwwerking en windval.

Het initiatief is de eerste maar een passende invulling van de kaders en de beelden in de Omgevingsvisie en de Gebiedsvisie Zwartewaterallee. Op basis van het bezonningsonderzoek kan worden geconcludeerd dat de schaduwwerking van het initiatief op de directe omgeving volgens de lichte TNO-normering acceptabel is en geen onevenredig negatieve effecten op de bezonning van omliggende gebouwen tot gevolg heeft. Op het gebied van sociale veiligheid voldoet de planontwikkeling op basis van een beknopte toets aan de ZETA-richtlijnen. Het initiatief zal leiden tot een sterke verbetering van de sociale veiligheid in en om het gebouw, ten opzichte van de huidige situatie. De beoogde optopping van het bestaande gebouw met 2 bouwlagen heeft wel een beperkte toename van windhinder tot gevolg, vooral bij de gebouwhoeken. Naar aanleiding van de verwachte toename van windhinder wordt het navolgende geadviseerd:

- Nabij de zuidoosthoek de aanwezige begroeiing handhaven om optredende windeffecten te dempen
- De aanwezige struikbegroeiing bij de noordwesthoek verhogen tot 1,5 meter hoogte
- Optioneel het plaatsen van terrasschermen of afschermende begroeiing aan de zuidwestzijde van het terras.

Een beoordeling 'slecht' volgens de norm NEN 8100 of een overschrijding van de criteria voor windgevaar zijn echter nergens in het plangebied of directe omgeving te verwachten.

Architectonische uitstraling

De meest uitgangspunten voor de architectonische uitstraling waren al onderdeel van de toetsing aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. Alleen de breedte-hoogteverhouding van 1:3 en de driedeling horizontaal (stapelen) of verticaal (opdelen) kwamen nog niet aan bod. Omdat eigenlijk alleen het verticale bouwdeel onder hoogbouw is te rekenen en dat voldoet de breedte-hoogteverhouding is de beoordeling positief. Het verticale bouwdeel kent in horizontale zin maar twee delen, de ingang en de woonverdiepingen. Omdat de 'toren' niet veel hoger is dan en onderdeel van de compositie van het gebouw is dat geen bezwaar.

Inrichting buitenruimte

Behalve door een transparante plint en een levendig programma in de plint, sluit het gebouw na de transformatie goed aan op het groene beeld in de gebiedsvisie door een terras en een tuin aan de zijde van de Zwartewaterallee met een afschermdende haag. Al het parkeren ligt aan de achterzijde van het gebouw en uit het zicht van de Zwartewaterallee. Op de geringe ruimte die overblijft op het parkeerdeel zet de ontwikkeling op een groene invulling met geveltuintjes, gevelbegroeiing en bomen tussen de parkeerplaatsen. Daarmee krijgt het terrein ook een meer alzijdige uitstraling en kwaliteit.

3.3.1.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders voor stedenbouw.

3.3.1.4 Uitgangspunten planregel

De bouwmogelijkheden worden met het opnemen van een bouwvlak en een maximale hoogtemaat op de plankaart begrensd.

3.3.2 Cultuurhistorie en archeologie

3.3.2.1 Kaders

Het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) geeft aan dat de plantoelichting moet beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit cultuurhistorie zijn dat:

- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- aansluitend op vorige spelregel; cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.
- gemeentelijke- en rijksmonumenten en archeologie zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit beschermingsregime is voor de gemeente leidend bij

ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Beleid cultuurhistorie en archeologie

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

Om op een goede wijze rekening te houden met het cultureel erfgoed zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente geïnventariseerd, beschreven en gekwalificeerd. Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren.

Op 18 augustus 2008 heeft de raad archeologiebeleid vastgesteld. Centraal thema is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen. De beschermende regels richten zich op activiteiten in gebieden met een archeologische waarde welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

3.3.2.2 Beoordeling

Met dit besluit wordt de transformatie van een kantoorgebouw naar wonen mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. De werkzaamheden zullen voor het bestaande pand bestaan uit werkzaamheden aan het pand zelf. Hier worden geen graafwerkzaamheden verricht dieper dan 0,5 m. In het nieuw te bouwen deel (circa 70 m²) worden graafwerkzaamheden uitgevoerd, afhankelijk van de nog te kiezen bouwmethode zal dit wel of niet dieper dan 0,5 m zijn. De binnen het plangebied al geldende dubbelbestemming Waarde-Archeologie stelt dat in zo'n geval geen onderzoek nodig is.

3.3.2.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders voor cultuurhistorie en archeologie.

3.3.2.4 Uitgangspunten planregel

De al geldende dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt overgenomen.

3.4 Gezondheid en veiligheid

De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstelligen is in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gekozen voor een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. 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'.



Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving.

Daarbij beschouwt Zwolle milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieu is een thema dat van oudsher centraal geregeld is en waarbij in de laatste decennia ook de Europese Unie een grotere rol is gaan spelen. Naast het werken binnen de nationale en Europese kaders op het gebied van milieu krijgen gemeenten ook meer eigen afwegingsruimte om te handelen. Elk gebied is anders, maatwerk en flexibiliteit is daarom nodig. Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Zwolle onder andere de volgende uitgangspunten:

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;
- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;
- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;
- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen.

3.4.1 Klimaat, energie en circulariteit

3.4.1.1 Kaders

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat bij nieuwe initiatieven altijd een KEC-toets wordt opgesteld. KEC staat voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. We vinden het belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving deze drie thema's integraal afgewogen worden. Om op dat een goede en transparante wijze te doen, stellen we een KEC-toets op.

Klimaatadaptatie

Kernopgave uit de omgevingsvisie is dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermt tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen.

Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwater-keringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie maken we voor de uitvoer van maatregelen koppelingen met andere opgaven waar Zwolle voor staat, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners.

Energieneutraal

Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig hernieuwbare energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. De ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening kent twee sporen. Het eerste is het verminderen van het energieverbruik. Het tweede de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht). Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze energie neutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter'.

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Zwolle wil in 2040 een volledig energieneutrale stad zijn (Zwolse coalitieakkoord 2022-2026). Dat betekent dat alle energie die in Zwolle wordt gebruikt ook lokaal en duurzaam wordt opgewekt. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit. De Transitievisie Warmte (TVW) van de gemeente Zwolle beschrijft op welke wijze de gemeente de warmtevraag op een aardgasvrije en duurzame manier wil gaan invullen. Holtenbroek is in de Transitievisie Warmte ingekleurd als warmtenet. Hiervoor wordt de haalbaarheid van een warmtenet op geothermie onderzocht.

Circulariteit

Circulariteit betreft de circulaire economie, welke een essentieel onderdeel vormt van de duurzame ontwikkeling van de stad Zwolle. De circulaire economie is een economie waarin de waarde van grondstoffen zoveel mogelijk behouden blijft. Ook is het niet vanzelfsprekend meer dat producten worden aangeschaft en afgedankt, maar bijvoorbeeld worden gedeeld, gehuurd of geleased.

Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op

herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in de omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:

- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen);
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen);
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen);
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

Circulair bouwen gaat om beschermen van grondstoffen, het beschermen van het milieu en het behouden van functionaliteit. Daarvoor zetten we de eerste stappen naar een Zwolse aanpak.

Zwolle stelt een Zwolse standaard op voor het circulair bouwen van nieuwbouw, renovatie en de aanleg en beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke keurmerken en regelgeving.

3.4.1.2 Beoordeling

Door het gebouw niet geheel te slopen, maar de structuur juist te hergebruiken worden grondstoffen niet onnodig verspild. Het gebouw zal verder verduurzaamd worden, niet alleen door de toepassing van duurzame installaties, maar ook door het toepassen van gevelgroen, groene daken (gecombineerd met zonnepanelen) en natuur inclusieve voorzieningen zoals nestkasten e.d. Hierdoor wordt de biodiversiteit vergroot.

Met de beoogde transformatie wordt het bestaande gebouw ontdaan van de gevels welke worden vervangen door geprefabriceerde geveldelen. Het kantoorinbouwpakket wordt gedemonteerd en voornamelijk hergebruikt op andere kantoorlocaties. Het bestaande casco wordt hergebruikt voor de invulling van de woningen. Bij de sloop en demontage worden zoveel mogelijk onderdelen die voor Re-Use in aanmerking komen geogst.

De ambitie voor dit plan is om gasloos te verwarmen. De intentie is om het gebouw aan te sluiten op het Geothermie netwerk wat de gemeente voornemens is aan te leggen in Holtenbroek. Om deze periode te overbruggen zal er tijdelijk gebruik worden gemaakt van een cascadeopstelling van de huidige cv-ketels die nu aanwezig zijn. Het leidingwerk in het gebouw wordt zo ontworpen en aangelegd dat het gebouw kan worden door gekoppeld op het Geothermie netwerk totdat deze beschikbaar is om aan te sluiten.

Op het dak komen zonnepanelen die stroom opwekken voor de woningen en de algemene voorzieningen van het gebouw. De hoeveelheid wordt bepaald aan de hand van de beschikbare ruimte op het dak. Ditzelfde dak zal worden uitgevoerd met een Sedumdak. Dit om oververhitting tegen te gaan.

3.4.1.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over klimaat, energie en circulaititeit.

3.4.1.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.2 Water

3.4.2.1 Kaders

Europees en nationaal beleid

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn heel in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21).

Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater uiterlijk in 2027 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritare (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'.

Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat "een goede ecologische toestand". Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritare (gevaarlijke) stoffen.

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

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

Waterwet

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

Waterbeheer 21e eeuw

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

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

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt (overtollig) regenwater zoveel als mogelijk lokaal bovenstrooms vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Wanneer er nog meer valt wordt het water eerst tijdelijk geborgen in grotere bergingsgebieden en pas daarna vertraagd afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een milieutechnische voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als er toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

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

De afgelopen eeuw is de zeespiegel sneller gestegen dan daarvoor, de bodem gedaald en is het snel gemiddeld gezien warmer geworden. Deze trend zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land beter is voorbereid op de toekomst en daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

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

Provinciaal beleid

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

Waterschapsbeleid

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de Hemelwaterverordening van 2022. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026 (GRP) ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

4 juli 2023

bestemmingsplan Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14

Ook heeft Zwolle een raamwerk klimaat- en watersysteem vastgesteld als onderdeel van de Omgevingsvisie van 2021,

3.4.2.2 Beoordeling

Voor dit plan is een Watertoets transformatie Zwartewaterallee 14 opgesteld (Tauw, 17 april 2023, zie bijlage)

Huidige situatie

Waterstructuur

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater als onderdeel van de legger van het waterschap aanwezig (zie figuur 1). Er zijn ook geen andere watergangen binnen het plangebied.

Tevens zijn er geen waterkeringen, bergingsgebieden of vaarwegen aanwezig in en rondom het plangebied. Meer dan 500 meter ten noordwesten en ten zuidoosten van het plangebied liggen primaire watergangen. Verder ten westen ligt het Zwarte Water op circa 1 km van het plangebied. Het plangebied ligt binnen peilgebied 409 met een minimaal peil van -0,50 m NAP en een maximaal peil van -0,30 m NAP. Het plangebied valt binnen hoofdstroomgebied Salland, stroomgebied Sallandse wetingen en deelstroomgebied Westerveldse Aa.



Figuur 1: Oppervlaktewatersysteem (bron: legger Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Bodem en grondwater

Het maaiveld binnen het plangebied ligt ongeveer tussen +1,3 en +2,7 m NAP (zie figuur 2).



Figuur 2: Overzicht hoogteligging in en nabij het plangebied (geel/oranje is hoger NAP, groen/blauw is lager NAP) (bron: AHN3)

In tabel 1 staat een overzicht van de bodemopbouw. In alle bodemlagen komt zand voor (fijn tot grof), dit resulteert in redelijke tot zeer goede doorlaatbaarheid van de bodem en goede mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater.

Tabel 1 Bodemopbouw gebaseerd op REGIS II v 2.2 (bron: Dinoloket)

Bovenkant laag (m NAP)	Onderkant laag (m NAP)	Naam laag	Samenstelling
+1,5	+0	Holocene afzettingen	Verscheidene
+0,0	-6,0	Formatie van Boxtel	Zand, matig tot fijn
-6,0	-20,0	Formatie van Kreftenheye	Zand, matig tot grof
-0,3	-6,0	Formatie van Waalre	Zand, fijn tot midden

Er zijn weinig grondwaterstandsmetingen beschikbaar rondom het plangebied. Op basis van beschikbare gegevens in het DINO loket ligt de grondwaterstand ongeveer tussen de -0,4 en +0,4 m ten opzichte van NAP (circa 1,6 tot 2,4 m beneden maaiveld). Op basis van deze gegevens worden geen grondwaterproblemen verwacht in het plangebied.

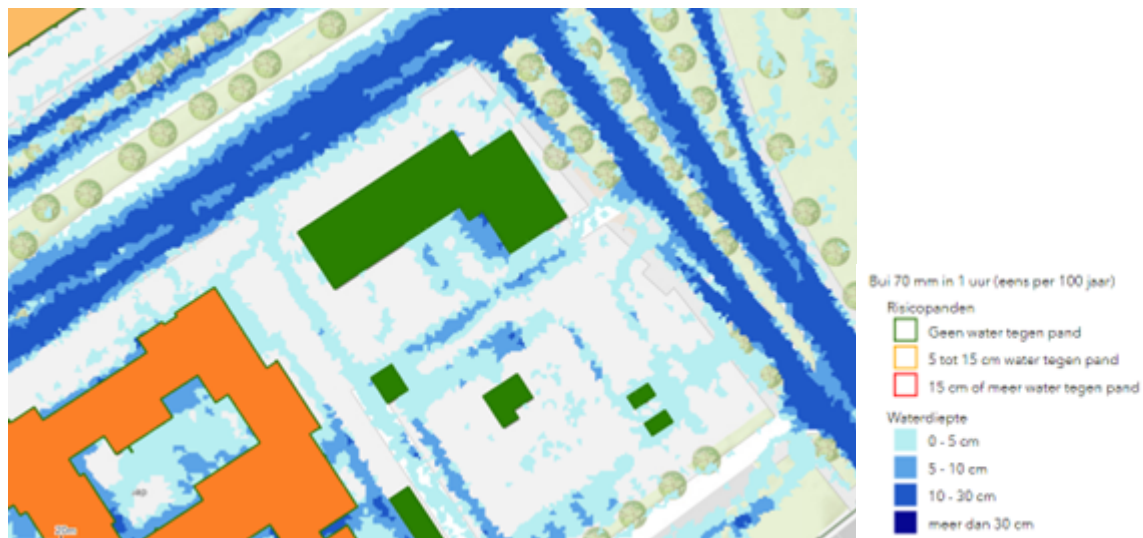
Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De kwel- en infiltratiekaart geeft een lichte infiltratie van 0,1 tot 1,0 mm/dag aan rondom het plangebied.

Riolering

In het plangebied ligt riolering van het type gemengd. Het riool is uit het jaar 1964 en voorlopig nog niet aan vervanging toe.

Wateroverlast

In de huidige situatie is er geen sprake van wateroverlast. Bij een neerslaggebeurtenis van eens in de 100 jaar (70 mm in 1 uur) staat er geen water tegen het pand. Aan de achterzijde van het pand staat water op het terrein, wat is berekend op maximaal 0,11 m (zie figuur 3).



Figuur 3: Water op straat bij 70 mm in 1 uur (bron: gemeente Zwolle)

Uitgangspunt bestemmingsplan

Waterstructuur

De waterstructuur blijft bij uitvoering van het plan ongewijzigd.

Wateroverlast en waterberging

Hieronder staat uitgewerkt hoe binnen het plangebied wordt omgegaan met hemelwater en hoe voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

Uitgangspunten waterschap

Het huidige pand blijft gehandhaafd, en wordt getransformeerd. Het waterschap stelt eisen voor toename verharding, omdat toename verharding leidt tot versnelde waterafvoer en het risico op wateroverlast vergroot. Bij een herstructurering neemt het verhard oppervlak vaak niet of nauwelijks toe of af. Toch moet het toekomstig gebied voldoen aan het watersysteem, waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Daarom hanteert het waterschap als uitgangspunt voor herstructurering dat het hemelwater bij een gebeurtenis die minimaal eenmaal in de 100 jaar (111 mm in 48 uur) voor komt binnen het plangebied verwerkt moet worden. Het gaat hierbij om dynamische berging; er kan tijdens de neerslaggebeurtenis al water worden afgevoerd volgens de afvoernormen en er kan al water infiltreren. Rekening houdend met de afvoernorm die het waterschap hanteert is binnen het plangebied een voorziening nodig die 80 mm water kan bergen en infiltreren binnen 48 uur.

Uitgangspunten gemeente

De hemelwaterverordening van gemeente Zwolle stelt dat bij ontwikkelingen waar verhardingen worden aangelegd waterberging noodzakelijk is. Bij ontwikkelingen met een perceelsomvang van meer dan 1.500 m² geldt als eis dat 60 liter hemelwater per vierkante meter moet kunnen worden opgevangen binnen de grenzen van de totale ontwikkeling (statische berging).

Statische versus dynamische berging

De gemeente gaat uit van 60 mm statische berging. Dit betekent dat dit volume geheel aanwezig is, en er

geen rekening gehouden wordt met infiltratie of afvoer (binnen 48 uur).

Wanneer voor 60 mm berging/infiltratievoorzieningen wordt aangelegd en deze een oppervlak heeft van 485 m² zal er tijdens de 48 uur durende bui al hemelwater infiltreren. Binnen de waterberging is ruimte voor 60 mm. Dit betekent dat minimaal de aanvullende 20 mm moet infiltreren binnen 48 uur. Dit komt overeen met 48 m³ water over een oppervlak van 485 m².

Aangenomen wordt dat de doorlatendheid van de bodem redelijk tot zeer goed is. Het bestaat uit zandgrond. De doorlatendheid (k-waarde) van zandgronden varieert van 0,5 tot 250 m/dag. Voor deze locatie wordt de doorlatendheid geschat op circa 5 m/dag. Bij een porositeit van circa 40 % kan 48 m³ hier binnen iets meer dan een uur al infiltreren. De praktijk kan anders zijn, maar met deze indicatieve berekening blijkt het water veel sneller dan nodig te infiltreren om aan het uitgangspunt van het waterschap te voldoen.

Er worden dan ook geen problemen voorzien om 80 mm dynamisch berging te realiseren wanneer er 60 mm statische berging in het plan wordt ingepast.

Waterberging in het plan

Binnen het plangebied is 2.420 m² verharding: 983 m² gebouw en 1.437 m² overige verhardingen zoals parkeren en verharde wegen/paden. Dat leidt voor dit plan, volgens gemeentelijke uitgangspunten, tot een bergingsopgave van $2.420 \text{ m}^2 \cdot 60 \text{ liter} = 145.200 \text{ liter}$, oftewel 145 m³.

De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen twee dagen weer volledig beschikbaar is, waarbij het water geleidelijk wordt afgevoerd (geïnfiltreerd in de bodem) tijdens en na afloop van de bui. De hemelwaterberging wordt zoveel mogelijk vormgegeven door infiltratie via groen. Dit zal niet toereikend zijn en daarom worden infiltratiekratten toegepast onder de parkeerplaatsen. Met een oppervlak parkeren van 485 m² en een bergingsopgave van 145 m³ is deze opgave in te passen binnen het oppervlak parkeren (uitgaande van een minimale berging van 90% en dikte van circa 50 cm voor de infiltratiekratten). In heel extreme situaties kan de waterberging van 60 mm (statisch) en 80 mm (dynamisch) niet toereikend zijn. De hoeveelheid hemelwater die dan niet kan worden geborgen, kan indirect en bovengronds door overloop naar het openbaar gebied worden geloosd op de openbare riolering of in het omliggende groen.

Bij bovenstaande berekening is uitgegaan van alle berging in kratten en alles in verharding in plaats van half-verharding. Waar mogelijk wordt voor de parkeerplaatsen half-verharding toegepast waardoor een bepaalde mate van infiltratie mogelijk is en daarnaast wordt groen ingepast binnen het plangebied en waar mogelijk worden hier infiltratie mogelijkheden in opgenomen. Dan is in overleg met de gemeente een mindering van infiltratiekratten mogelijk. Het terreinontwerp hiervoor is in bewerking, op basis van de gehanteerde uitgangspunten wordt geborgd dat het ontwerp altijd voldoet aan de benodigde waterberging.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moeten de infiltratievoorzieningen nader uitgewerkt worden, waarbij de volgende uitgangspunten van toepassing zijn:

- Onderzoek naar de exacte bodemopbouw en doorlatendheid ter plaatse van de infiltratievoorzieningen, bij een k-waarde kleiner dan 1 m/dag dient grondverbetering toegepast te worden en bij de aanwezigheid van storende lagen dient een verbinding met de vaste zandlaag gerealiseerd te worden.
- Infiltratievoorzieningen moeten 60 liter per m² verhard oppervlak kunnen bergen, oftewel een capaciteit hebben van 145 m³.
- De onderkant van de infiltratievoorzieningen moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen.
- De infiltratievoorziening moet binnen 48 uur weer volledig beschikbaar zijn.

Ontwateringsdiepte

Het bestaande pand aan de Zwartewaterallee 14 wordt getransformeerd van kantoor naar woonappartementen. De ontwateringsdiepte verandert daarbij niet.

Afvalwater en riolering

Gevolg van de wijziging van kantoor naar woningen is dat er in de nieuwe situatie meer afvalwater vrijkomt. Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Er worden 88 appartementen gerealiseerd. Deels zijn dit studio's. De bewoning van de appartementen zal hierdoor veelal beperkt zijn tot 1 of 2 persoons huishoudens. De grootste pieken in de afvoer van water naar de riolering zitten in de hevige neerslaggebeurtenissen. Doordat het hemelwater binnen het plangebied wordt afgekoppeld gaat het hemelwater niet meer naar de riolering. Wel zal de DWA (DroogWeerAfvoer) toenemen, maar dit leidt niet tot knelpunten omdat het hemelwater niet meer naar de riolering gaat.

Overstromingsrisico

Het plangebied is binnendijs gelegen achter een waterkering, waarbij alleen in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstromt, wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde, het Zwolle-IJsselkanaal en Zwarte Water aan de noordwestzijde en aan de oostzijde door hooggelegen gronden. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparaagraaf vereist.

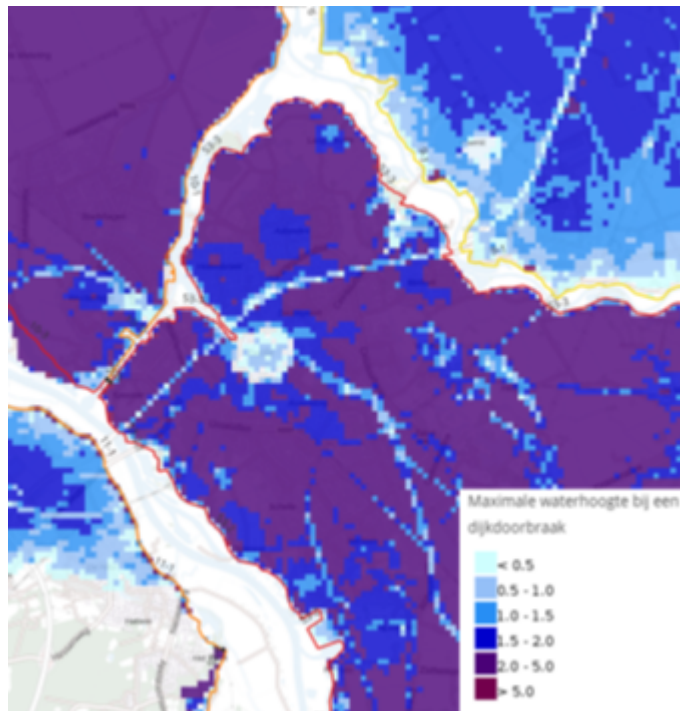
Risico-inventarisatie

Het plangebied is gelegen in dijkkring 53, 'Salland'. De locatie Zwartewaterallee ligt nabij Dijktraject 53-3 (zie figuur 4). Deze dijkkring heeft een risico op een overstroming.

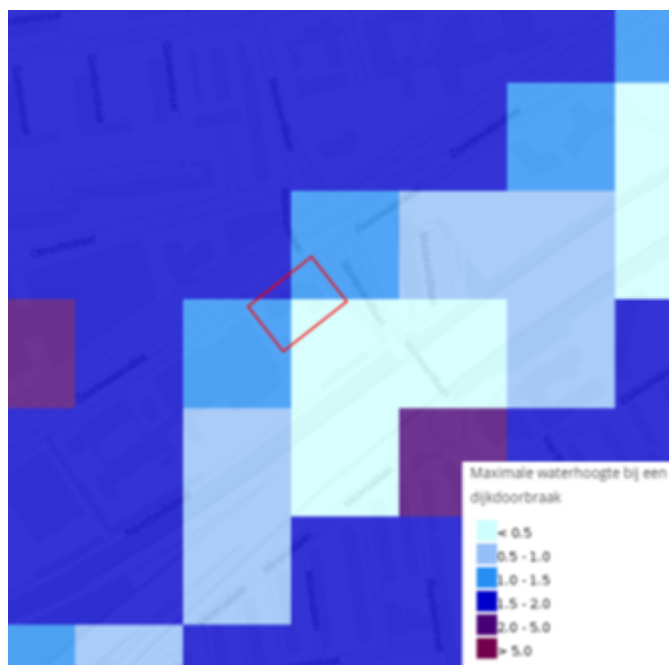


Figuur 4: Dijkkring 53, met indicatief het gebied waar Zwartewaterallee 14 ligt (rode cirkel)

Voor de keringen van dijkkring 53 geldt een veiligheidsnorm van 1/3.000 per jaar (overschrijdingskans). Met behulp van de risicokaart (Figuur 5) wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,1 en 1,5 m. Het plangebied ligt op een grensvlak van verschillende waterdieptes. Dit is in detail weergegeven in Figuur 6.



Figuur 5: Maximale waterhoogte bij een dijkdoorbraak (meters waterdiepte), met indicatief het gebied waar Zwartewaterallee 14 ligt (rode cirkel)



Figuur 6: Detailuitsnede maximale waterdiepte bij dijkdoorbraak Zwartewaterallee 14, plangebied indicatief aangegeven met rode omlijning.

Maatregelen

Bij de omvorming naar bewoning van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat wonen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Het betreft hier een herontwikkeling van een bestaand gebouw binnen bestaand bebouwd gebied. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor maatregelen kleiner dan bij een geheel nieuwe ontwikkeling. Binnen deze ontwikkeling geldt dat de wooneenheden niet op de begane grond komen. Dit zorgt ervoor dat woningen niet onder water komen te staan. De verwarmingsinstallatie komt hoog waardoor deze ook veilig is voor overstromingen. Meer informatie is o.a. te vinden op de website www.onswater.nl.

Watertoets

In het kader van de watertoets zijn de uitgangspunten en de rapportage van TAUW besproken met initiatiefnemers, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Gemeente Zwolle.

3.4.2.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over water.

3.4.2.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels omtrent water.

3.4.3 Bodemkwaliteit en ondergrond

3.4.3.1 Kaders

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

De Omgevingsverordening Overijssel stelt dat in bestemmingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In de onderbouwing wordt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, buitendijksgebied, landbouw/natuur en hoofdwegen. Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Volgens de meest recente Bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Zwolle (2021) valt het plangebied binnen de kwaliteitsklasse wonen.

Het gemeentelijke Bodembeleidsplan kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een

gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Bovengrond

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is. Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, kan een bodemonderzoek nodig zijn om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. In principe worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gaat in op de bodemkwaliteit. Vaak door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten is op verschillende plekken in Zwolle de bodem verontreinigd geraakt. Daarom hebben we de afgelopen jaren veel van deze verontreinigingen aangepakt door ze te saneren en/ of gebiedsgericht te beheren. Hierdoor zijn eventuele risico's voor mens en dier weggenomen. Nieuwe bodemverontreiniging willen we voorkomen, en als dit toch gebeurt dan moet deze verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt dan wel ongedaan worden gemaakt door de vervuiler. Daarnaast stimuleren we het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad en geschikt is om elders toe te passen. Het hiervoor geldende beleidskader bevat een goede balans tussen hergebruiksmogelijkheden en bescherming van de bodemkwaliteit in Zwolle. Op de langere termijn verbetert dit beleid de bestaande bodemkwaliteit en draagt hiermee bij aan een gezonde Zwolse leefomgeving.

Ondergrond

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat Zwolle in de komende jaren in de (ondiepe) ondergrond te maken krijgt met een aantal grote ontwikkelingen en opgaven, zoals de klimaatopgave, de energietransitie en de verstedelijkingsopgave.

Met de ondergrond willen we de verdere duurzame ontwikkeling van Zwolle mogelijk maken en de opgaves ondersteunen. De bijdrage van de ondergrond aan duurzame ontwikkeling richt zich op: een gezonde leefomgeving, de energietransitie, klimaatadaptatie en de netwerklaag. De netwerklaag is de ondiepe ondergrond met de kabels en leidingen.

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

- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte

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

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

3.4.3.2 Beoordeling

Het plangebied is met het Verkennend bodemonderzoek transformatie Zwartewaterallee 14 te Zwolle (Tauf, 21 februari 2023) onderzocht. Dit onderzoek volgens NEN 5740 is als bijlage opgenomen.

Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond- en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgesteld. Er zijn in zowel de grond als in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond.

Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie indicatief voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar'. De resultaten geven in relatie tot de nieuwe bestemming geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Aannemelijk is dat de locatie geschikt is voor de nieuwe woonbestemming.

3.4.3.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over bodemkwaliteit en ondergrond.

3.4.3.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.4 Milieuzonering

3.4.4.1 Kaders

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

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

milieuruimte (en de bijbehorende belangen)

3.4.4.2 Beoordeling

Tauw heeft met de notitie Bedrijven en milieuzonering Zwartewaterallee 14 Zwolle (5 april 2023) onderzoek gedaan naar de milieuzonering. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

Voor dit onderzoek is uitgegaan van de VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering'. Het plangebied Zwartewaterallee 14 wordt getypeerd als 'gemengd gebied', aangezien er sprake is van een grote diversiteit aan functies in de directe omgeving. Het plangebied is direct gelegen aan de drukke doorgaande wegen Zwartewaterallee en Monteverdilaan en in de nabijheid van de snelweg A28.

In onderstaande tabel zijn de planologische bestemmingen opgenomen die in de directe nabijheid rondom het pand aan de Zwartewaterallee 14 zijn gelegen. De bestemmingen zijn gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen 'Holtenbroek Zuid' en 'Holtenbroek'. Aan de hand van de toegestane bestemmingen en bedrijvigheden zijn de maximale milieucategorieën bepaald, gebaseerd op de VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering

Adres	Bestemming	Toelichting	Max. milieu categorie	Richtafstand, gem. gebied
Nijverheidstraat 11, Zwolle	Gemengd – 1	- Kantoren - Maatschappelijke voorzieningen - Onderwijs - Sport - Sportieve recreatie - Cultuur en ontspanning, leisure, zoals wellness, bowling/snooker, dansschool	2	10

Obrechtstraat 30, Zwolle	Bedrijf – Garage	- Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van: het onderhoud en de verkoop van auto's, motorfietsen, snorfietsen, bromfietsen en fietsen - De verkoop van bij 1 behorende accessoires - De verhuur van auto's - Een autorijschool	2	10
Obrechtstraat 28, Zwolle	Kantoor	- Kantoorgebouwen (Gebouwde) parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren (Gebouwde) fietsenstallingen ten behoeve van kantoren	2	10
Monteverdilaan 202	Maatschappelijk - 1	- Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen; - Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bijzondere woonvormen; - Woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'¹	2	10
Nijverheidsstraat 7-9	Bedrijf - Nutsvoorziening	Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen	2	10



Uit de resultaten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling (woningen) niet wordt gehinderd door de omliggende inrichtingen. De richtafstanden van omliggende inrichtingen overschrijden de geplande milieugevoelige woonfunctie niet. De dichtstbijzijnde huidige inrichtingen (Vitens en CIBAP) zijn daarnaast in de praktijk geen bronnen van zware geluidsproductie. Daarmee wordt de transformatie van de Zwartewaterallee 14 waar het gaat om milieuzonering door omliggende instellingen en bedrijven niet gehinderd. De afstanden leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de Zwartewaterallee 14.

3.4.4.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over milieuzonering.

3.4.4.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.5 Geluid

3.4.5.1 Kaders

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielaawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect 'geluid'.

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in

gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen. Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is de maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

3.4.5.2 Beoordeling

Tauw heeft met het Akoestisch onderzoek Transformatie Zwartewaterallee 14 Zwolle (2 juni 2023) onderzoek gedaan naar geluid. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten volgt dat vanwege het verkeer op de A28 niet alleen sprake is van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar ook hoger dan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB. Daar waar de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden, dient de gevel als zogenaamde 'dove' gevel uitgevoerd te worden. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen in de geluidgevoelige ruimten (onder meer woonkamer en slaapkamers). In bijlage 7 van bovengenoemd akoestisch onderzoek wordt een overzicht gegeven van de gevels die als dove gevel uitgevoerd moeten worden. In de planregels zijn hiervoor regels opgenomen om dit te borgen.

Uit de resultaten volgt ook dat vanwege het verkeer op de Zwartewaterallee en de Monteverdilaan sprake is van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De appartementen moeten daarnaast onder meer geluidluw kunnen spuien en toegang hebben tot een geluidluwe buitenruimte.

Met de voorzieningen zoals omschreven in hoofdstuk 5 van het akoestisch rapport kan aan deze voorwaarden worden voldaan. Bij het nader uitwerken van het ontwerp dient rekening te worden gehouden met deze voorzieningen. Dit is dan ook in de planregels opgenomen.

Ook dient bij de nadere uitwerking aangetoond te worden dat voor de te realiseren appartementen voldaan kan worden aan de eisen zoals gesteld aan de geluidwering van de gevel in het Bouwbesluit 2012 in nieuwbouw situaties. Hierbij dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelasting, veroorzaakt door alle wegen tezamen, zoals weergegeven in bijlage 6 van het akoestisch onderzoek. Wanneer het ontwerp meer definitief is, zal ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel uitgevoerd worden.

Verder dient ook de geluidwering tussen de appartementen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw situaties. Dit kan gerealiseerd worden door de woning scheidende wanden zodanig uit te voeren dat een voldoende geluidwering wordt gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld door deze woning scheidende wand als volgt uit te voeren: Regelwerk met dubbel gips en minerale wol - kleine luchtsponw en weer regelwerk met dubbel gips en minerale wol.

3.4.5.3 Conclusie

Met de in 3.4.5.2 genoemde voorzieningen en maatregelen kan worden voldaan aan de wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid. Voor het transformeren van dit gebouw van kantoor naar wonen moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Dit wordt op grond van de Wet geluidhinder gedaan met een zogeheten hogere waarden besluit. In dit hogere waarde besluit zijn voorwaarden opgenomen om te voldoen aan de wet- en regelgeving rondom geluid en het gemeentelijke beleid. Dit besluit is op 28 juni 2023 genomen (kenmerk ZWRP-2023-06-28-BP23001).

3.4.5.4 Uitgangspunten planregel

De voorwaarden die in het besluit hogere grenswaarden zijn opgenomen worden ook als planregels bij dit bestemmingsplan opgenomen. Dit om zo een goede borging te hebben van de te nemen maatregelen. De voorwaarden die als planregel worden opgenomen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- De verplichte aanwezigheid van een dove gevel;
- De verplichte aanwezigheid van een voorziening die regelt dat het achterliggende gebied geluidluw is;
- De verplichte aanwezigheid van een zogeheten verglaasde balkon bij meerdere appartementen;
- De verplichte aanwezigheid van een geluid gedempte spuintilatievoorziening;
- De verplichte aanwezigheid van een borstwering van bepaalde hoogte bij meerdere appartementen.

3.4.6 Luchtkwaliteit

3.4.6.1 Kaders

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen). Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen. Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Zwolle wil aldus de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

3.4.6.2 Beoordeling

Tauw heeft met de notitie Luchtkwaliteit Zwolle transformatie Zwartewaterallee 14 (17 april 2023) onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

De ontwikkeling van de Zwartewaterallee 14 valt binnen de NIBM-grens. Het project met de transformatie van 88 woningen met één ontsluitingsweg valt binnen de getalsmatige grenzen van de regeling NIBM.

De bijdrage van de ontwikkeling van de Zwartewaterallee 14 aan de luchtkwaliteit is klein. De effecten van projecten met een relatief beperkte omvang zijn meegenomen in de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren.

De concentraties NOX en PM voldoen aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer en benaderen de WHO-advieswaarden. Door de juiste inrichting en plaatsing van het bestaande ventilatiesysteem en inlaatkanalen wordt de meest geschikte luchtkwaliteit gecreëerd. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het vanuit luchtkwaliteit een aanvaardbare woonlocatie betreft.

3.4.6.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over luchtkwaliteit.

3.4.6.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.7 Geur

3.4.7.1 Kaders

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht nodig in de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect geur. Enerzijds kunnen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen nieuwe geurbronnen worden toegevoegd en anderzijds kunnen door de ontwikkelingen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegevoegd die kunnen worden belast door bestaande of nieuwe geurbronnen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het kader voor geurhinder vanuit veehouderijen. Deze wet heeft als doel om geurhinder van veehouderijen bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) te voorkomen. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten
- geen van de bestaande veehouderijen onevenredig in zijn belangen geschaad.

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat het thema geur met name in het landelijk gebied speelt en een aandachtspunt is bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. We zoeken naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds.

3.4.7.2 Beoordeling

Het onderdeel geur is niet relevant bij dit plan. Er bevinden zich geen agrarische bedrijven of geur-veroorzakende inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

3.4.7.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over geur.

3.4.7.4 Uitgangspunten planregel

Er zijn geen specifieke planregels nodig.

3.4.8 Externe veiligheid

3.4.8.1 Kaders

Externe veiligheid gaat over de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Vanuit het externe veiligheidsbeleid worden veiligheidsnormen gesteld voor risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen ten opzichte van (1) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen) en (2) beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen).

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat dit in het Besluit externe veiligheid

transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen staat dit in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De centrale begrippen hierbij zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10-6-contour (PR).

In de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen van de gemeente worden de doelstellingen ten aanzien van externe veiligheid verwoord. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent:

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

Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones is een apart beleidskader geformuleerd. Dit gebied valt binnen de stroomzone van de A28.

3.4.8.2 Beoordeling

Tauw heeft met het Externe veiligheidsonderzoek Woningstichting SWZ - Zwartewaterallee 14 (25 april 2023) onderzoek gedaan naar de externe veiligheid. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

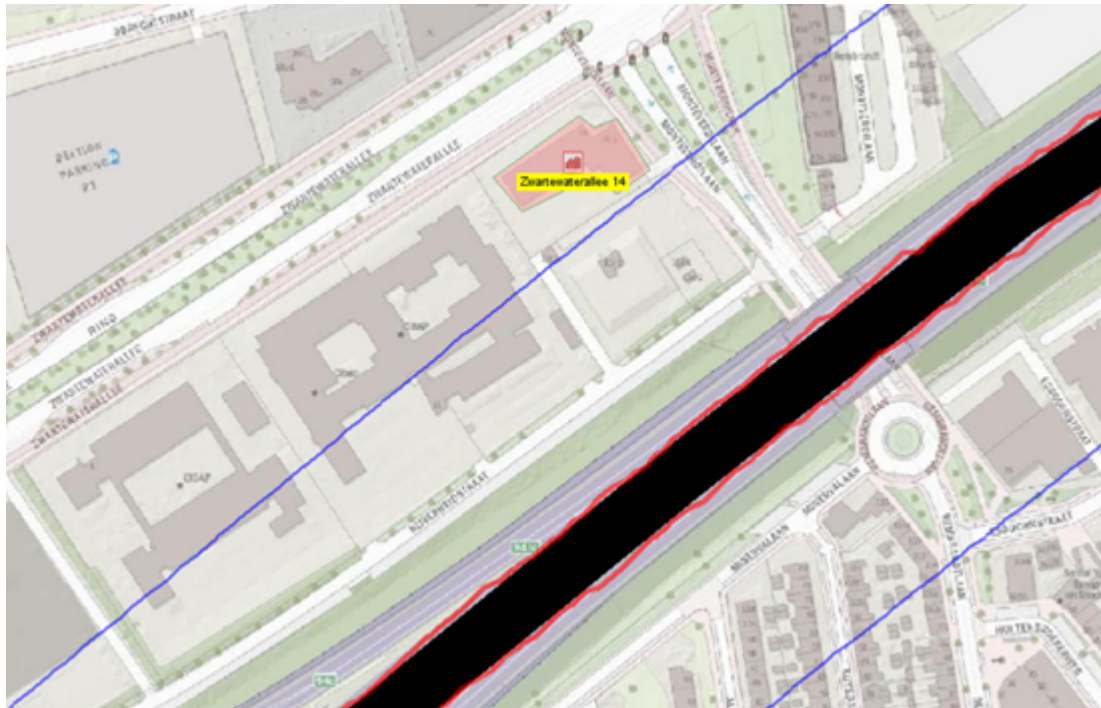
TAUW heeft een veiligheidsmodel geproduceerd in RBM II. Dit is gedaan voor zowel de bestaande situatie als voor de toekomstige situatie na de transformatie van het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Wegvaknummer O11 van de transportroute A28 heeft volgens de gegevens uit bijlage 1 van de Regeling basisnet een 10-6 contour (PR plafond) van 13 meter. De onderstaande afbeelding toont de in RBM II berekende PR-contouren voor deze route. De rode lijn is de 10-6 contour die berekend is op 13 meter. De blauwe lijn betreft de 10-7 contour. Deze ligt op 92 meter afstand van de transportroute. De 10-8 contour ligt op 531 meter afstand maar deze is niet zichtbaar op de afbeelding. Het plangebied valt dus volledig binnen de 10-8 contour, maar dit houdt geen wettelijke belemmering voor de transformatie in. De 10-6 contour is beperkt en valt niet over het plangebied. Hiermee is voldaan aan de eisen uit het Bevt aangaande het plaatsgebonden risico.

4 juli 2023

bestemmingsplan Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14

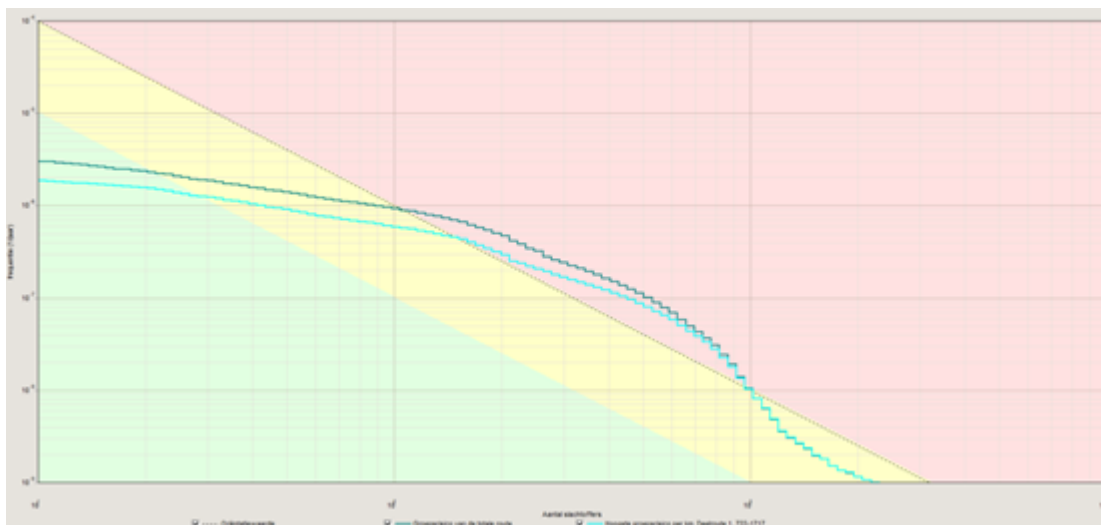


PR-contouren A28 (wegvaknummer O11) uit de RBM II berekening

De transformatie van het plangebied is niet van invloed op het jaarlijkse aantal transportbewegingen per stofcategorie over deze transportroute. Er is dan ook geen verschil in het plaatsgebonden risico tussen de huidige en de toekomstige situatie. Het plaatsgebonden risico overlapt niet met de locatie van het plangebied en vormt daarom geen belemmering voor de beoogde transformatie van het pand Zwartewaterallee 14.

Groepsrisico

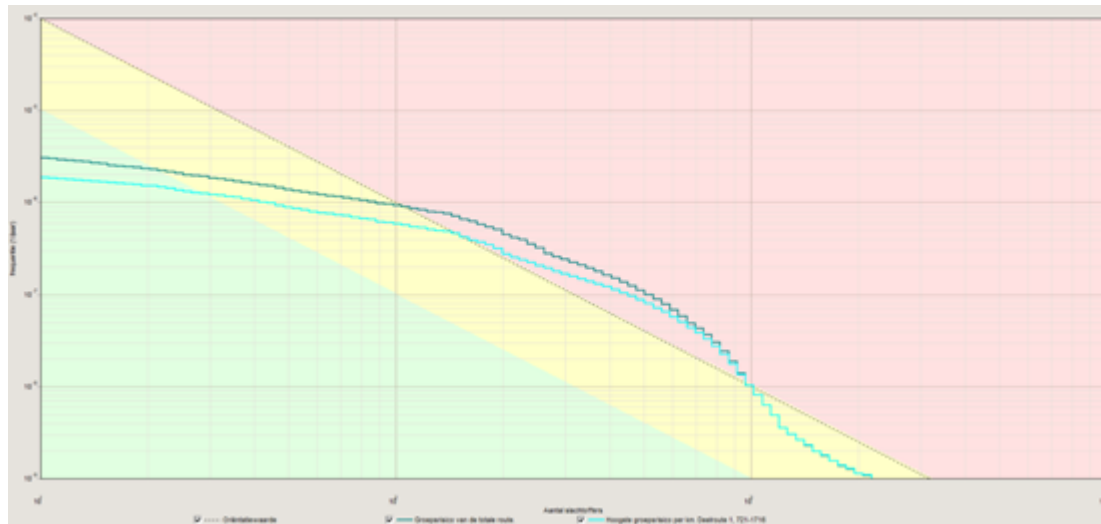
Onderstaand figuur laat de groepsrisicocurve in de huidige situatie zien. Het groepsrisico (donker groene lijn) overschrijdt de oriëntatiewaarde (stippellijn aan de bovenzijde van het gele vlak). Het bevoegd gezag dient in de ruimtelijke onderbouwing van de vergunning het groepsrisico te verantwoorden (artikel 8, lid 1b Bv).



Groepsrisico van huidige situatie voor de transformatie

Door de beoogde transformatie van het plangebied treedt er een verandering in het groepsrisico op. De

onderstaande afbeelding geeft de GR-curve weer zoals berekend in RBM II voor de situatie na de transformatie van het plangebied naar een woonfunctie. Net als in de huidige situatie is er sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het verschil in het groepsrisico is echter zeer minimaal. De GR-curves zijn dan ook nagenoeg identiek.



Groepsrisico van de beoogde situatie na de transformatie

Advies omtrent verantwoording groepsrisico

Met betrekking tot het groepsrisico zijn er geen harde normen vastgelegd, maar enkel oriënterende waarden. In het Bevt zijn regels opgenomen over de verantwoording van het groepsrisico. Het Bevt vormt het toetsingskader voor ruimtelijke plannen voor het vervoer over de weg, het spoor en het water. Op basis van het Bevt geldt een (volledige) verantwoordingsplicht voor besluiten waarbij het plangebied geheel of gedeeltelijk binnen 200 meter van een transportroute ligt (artikel 8, lid 1 Bevt) en er sprake is van een groepsrisico groter dan 10 % van de oriëntatiewaarde of een toename van het GR met meer dan 10 % (artikel 8, lid 2 Bevt).

Daarnaast is artikel 7 van het Bevt van toepassing. Dit artikel luidt als volgt:

In de toelichting bij een bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning wordt, voor zover het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet

Aangezien het groepsrisico in zowel de huidige als de beoogde situatie de oriëntatiewaarde overschrijdt en er aan de overige voorwaarden in dit artikel wordt voldaan, dient bij de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning ook op de in artikel 7 lid a en b genoemde onderwerpen te worden ingegaan.

De verantwoording (ruimtelijke onderbouwing) is formeel een taak van het bevoegd gezag. Deze kan aan de hand van de resultaten in deze rapportage beoordelen of er voldoende argumenten zijn om de beoogde transformatie mogelijk te maken. Hierbij dient het bevoegd gezag in ieder geval aandacht te besteden aan

mogelijke alternatieven en aan risico reducerende maatregelen. Ook dienen de mogelijkheden voor rampenbestrijding en hulpverlening te worden belicht. TAUW adviseert om bij de verantwoording in overleg te treden met de Veiligheidsregio IJsselland met betrekking tot de zelfredzaamheid van de beoogde bewoners en calamiteitenbestrijding (conform artikel 9 van het Bevt dient het bevoegd gezag het bestuur van de betrokken veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de in artikel 7 en 8 Bevt genoemde onderwerpen).

Zelfredzaamheid

Omdat het plangebied zich binnen 200 meter van een transportroute uit het basisnet bevindt, is de mate van zelfredzaamheid van de mensen die er gehuisvest worden een belangrijk aandachtspunt. Personen zijn zelfredzaam als ze zich zonder daadwerkelijke (fysieke) hulp van hulpdiensten kunnen onttrekken aan dreigend gevaar. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit het kunnen schuilen binnen bebouwing en het kunnen ontluchten van het plangebied. De mogelijkheden hiertoe zijn afhankelijk van het maatgevend scenario (brand, explosie en/of toxische wolk). De zelfredzaamheid van personen in de buurt van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het plangebied voorziet naast reguliere sociale huurwoningen onder andere in de huisvesting van statushouders en mensen die begeleid wonen in het programma van de Omega groep (<https://www.omegagroep.nl/client/woonvormen-en-woonbegeleiding/>). Het gaat hier echter in alle gevallen om mensen die zelfredzaam zijn. Er is dus geen fysieke ondersteuning door hulpdiensten noodzakelijk om deze mensen bij een calamiteit in veiligheid te brengen. De aanwezige doelgroepen kunnen na waarschuwing en eventueel na aanwijzingen van hulpdiensten het gebied zelfstandig verlaten.

De fysieke eigenschappen van het pand en de omgeving van het plangebied zijn van invloed op de mate waarin zelfredding kan plaatsvinden. Om de zelfredzaamheid van personen in het plangebied zo goed mogelijk te faciliteren dienen de onderstaande aandachtspunten in ogenschouw te worden genomen:

- Alarmering: in geval van een calamiteit is de snelle alarmering van aanwezige personen binnen het effectgebied essentieel voor een goede zelfredzaamheid. Het bestuur van de veiligheidsregio dient invulling te geven aan de risicocommunicatie
- Vluchtmogelijkheden: Vluchtroutes dienen van de risicobron af te zijn. In dit geval moet er altijd een vluchtroute in noordelijke richting mogelijk zijn, de transportroute bevindt zich immers ten zuiden van het plangebied
- Schuilmogelijkheden: Bij de transformatie van het pand is het raadzaam de brandwerendheid van de gevel aan de kant van de transportroute te verhogen. Dit beperkt mogelijk de gevolgen van hittestraling. Daarnaast is het raadzaam om ventilatie te realiseren die in geval van nood met een druk op de knop kan worden afgesloten om te voorkomen dat toxisch gas naar binnen wordt gezogen.

Advies van de veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft de volgende adviezen bij de omgevingstafel gegeven die doorgewerkt hebben in het plan.

- Bij een incident op de A28 met vloeibaar gas (BLEVE) zijn er beperkte mogelijkheden tot redden (voornamelijk zelfredzaamheid). Geen mogelijkheden tot effectief optreden van de brandweer.
- Over de A28 worden toxische stoffen vervoerd. Als gevolg van een incident kunnen deze stoffen vrijkomen en zich in de omgeving verspreiden over het plangebied. De aanwezigen kunnen tot enkele uren veilig in het object schuilen als de mechanische ventilatie, ramen en deuren zijn gesloten. Het object moet worden voorzien van mechanische afsluitbare ventilatie.
- Object voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie.
- Rekening houden met warmtestraling. Gevels brandwerende voorzieningen treffen (brandwerende materialen).
- Rekening houden met de drukgolf. Kans op ruitbreuk en beschadigde deurposten. Berekenen welke

voorzieningen er eventueel moeten worden getroffen.

3.4.8.3 Conclusie

De belangrijkste risicobron op het gebied van externe veiligheid is de snelweg A28, die op minder dan 200 meter van het plangebied ligt. Voor deze basisnetroute, die gebruikt wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zijn de risico's berekend waarbij conform de wetgeving het softwarepakket RBM II is gebruikt. Andere risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn in dit onderzoek kwalitatief beschouwd. Voor deze risicobronnen geldt dat zij geen belemmering vormen voor de transformatie.

De ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een verandering in het aantal transportbewegingen over de A28. Dit betekent dat de PR-contouren van de transportroute ongewijzigd blijven. De PR 10-6 contour valt, conform de eisen gesteld in het Bevt, niet over de beoogde locatie. Doordat de populatie door de beoogde transformatie van het plangebied verandert is er wel sprake van een verandering in het groepsrisico. Er is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De GR-curve is echter niet significant toegenomen, temeer omdat er geen sprake is van een grote verandering in de populatie.

De oriëntatiewaarde is geen wettelijke grenswaarde maar een richtwaarde. Dit betekent dat het bevoegd gezag gemotiveerd zal moeten afwegen of een verandering van het bestemmingsplan op basis van deze resultaten te rechtvaardigen is. Aangezien het beoogde plangebied binnen het invloedsgebied ligt van een transportroute voor toxische en brandbare stoffen dient het bevoegd gezag ook in te gaan op artikel 7 van het Bevt. TAUW adviseert om bij deze verantwoording in overleg te treden met de veiligheidsregio IJsselland met betrekking tot de zelfredzaamheid van personen die in de beoogde situatie in het plangebied aanwezig zullen zijn.

Wegvaknummer O11 van de A28 heeft in het basisnet de indicatie plasbrandaandachtsgebied. Dit houdt in dat er voor een zone van 30 meter naast de infrastructuur aanvullende bouweisen worden gesteld aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied bevindt zich op meer dan 30 meter van de transportroute A28. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de geplande transformatie.

Op 4 mei is, in vervolg op het eerste advies bij de omgevingtafel, een advies van de veiligheidsregio ontvangen. De adviezen zijn hieronder samen met een beantwoording (cursief gedrukt) opgenomen. Geadviseerd wordt:

- De appartementen en het gebouw als geheel te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie (verplicht onder de Omgevingswet/Besluit Bouwwerken leefomgeving);

Dit is reeds onderdeel van het ontwerp, de maatregel van mechanisch afsluitbare ventilatie is opgenomen in onderstaande maatregelen.

- Rekening te houden met de hittestraling van het BLEVE scenario (weg) en bouwkundige maatregelen te treffen ten aanzien van de brandwerendheid;

De BLEVE-belaste zijde (A28) wordt voorzien van brandwerende maatregelen. Dit wordt op dit moment uitgewerkt in het ontwerp en wordt meegenomen in de omgevingsvergunning aanvraag. Hierin wordt de berekende hittestraling (<100 m afstand, >130 kW/m²) en overdruk (<190 m afstand, >0,03 bar) meegenomen in de maatregelen om voldoende te beschermen tegen het BLEVE-scenario. Deze maatregelen worden vastgelegd in het ontwerp.

- Duidelijkheid te krijgen over de doelgroep waar het Omega deel van de appartementen voor bedoeld is. Zijn de aanwezigen zelfredzaam of verminderd zelfredzaam? Ik ga er vanuit dat de aanwezigen bij de Omega zorggroep verminderd zelfredzaam omdat ze een een (lichte) verstandelijke beperking hebben en/of psychische problemen en 24 uren begeleiding noodzakelijk is. Daarnaast is er een bedgebied

aanwezig.

Het plangebied voorziet naast reguliere sociale huurwoningen onder andere in de huisvesting van statushouders en mensen die begeleid wonen in het programma van de Omega Groep. Voor deze laatste groep wordt als eis gesteld dat zij zelfredzaam zijn. Het betreft (jong)volwassenen met een lichtverstandelijke of psychische beperking die zelfstandig kunnen wonen onder voorwaarde dat er professionele begeleiding in de buurt is die hen indien nodig kan ondersteunen. In het kader van dit programma zal de Omega Groep 16 appartementen huren op de eerste en de tweede verdieping, waarbij begeleiding in de buurt is of direct bereikbaar middels een gemeenschappelijke huiskamer en de aanwezigheid van een slaapwacht. Zoals in het EV-onderzoek van Tauw aangegeven gaat het hier in alle gevallen om mensen die zelfredzaam zijn. Er is dus geen fysieke ondersteuning door hulpdiensten noodzakelijk om deze mensen bij een calamiteit in veiligheid te brengen. De aanwezige doelgroepen kunnen na waarschuwing en eventueel na aanwijzingen van hulpdiensten het gebied zelfstandig verlaten. Op basis van bovenstaande is het aannemelijk dat de bewoners, inclusief de Omega-doelgroep, zelfredzaam zijn in geval van calamiteiten.

- De toekomstige aanwezigen via risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een incident bij de hogedruk aardgasbuisleiding, bij de A28 of een overstroming;

Vluchtwegen en verzamellocaties worden gefaciliteerd, conform wet- en regelgeving (waaronder NEN2535 en NEN2575)

- Samen met het waterschap en de veiligheidsregio te beoordelen of er maatregelen kunnen worden getroffen om de gevolgen van een overstroming en wateroverlast te voorkomen of te beperken;

De woningen bevinden zich op de 1e etage, op circa 2,60 m ten opzichte van het maaiveld, hiermee is een belangrijke maatregel reeds getroffen in het ontwerp. Hierover is overleg gevoerd met waterschap en veiligheidsregio, hier zijn geen aanvullende eisen uit voortgekomen.

- De gevolgen van klimaatverandering te beperken of te voorkomen. Ik verwijs u hierbij naar de Handreiking Decentrale regelgeving bij klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen, inrichten en beheren;

De maatregelen uit het KEC-rapport zijn verwerkt in het ontwerp.. Maatregelen zijn ondermeer: gebouw niet geheel te slopen maar casco te gebruiken, duurzame installaties, gevelgroen, groene daken (bijvoorbeeld sedum) icm zonnepanelen, natuurinclusieve voorzieningen zoals nestkasten, gasloos verwarmen op termijn door aansluiting op geothermie,

- Contact op te nemen met de Veiligheidsregio IJsselland om de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en bluswatercapaciteit van het plan te beoordelen.

Bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, bluswatercapaciteit, hierover is er overleg met de Veiligheidsregio. De eisen en wensen worden verwerkt in de omgevingsvergunningaanvraag. In het mobiliteitsplan is de bereikbaarheid en de opstelplaats voor calamiteitenverkeer opgenomen. De directe omgeving aan de Zwartewaterallee beschikt over meerdere brandhydranten waardoor toegang tot bluswater voorzien is, nadere uitwerking volgt in de omgevingsvergunning.

Op basis van bovenstaande informatie en adviezen van de veiligheidsregio zijn maatregelen in het (bouw)plan opgenomen die er voor zorgen dat het risico van externe veiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

Maatregelen in het plan

Om het groepsrisico welke in de rapportage van Tauw is omschreven te kunnen verlagen worden de aanvullende maatregelen getroffen:

Maatregel 1 bewoners zijn allen zelfredzaam

De 88 appartement worden gerealiseerd voor de sociale doelgroepen. Waarbij alle woningen worden gebouwd volgens het geldende bouwbesluit waarin de nieuwbouw eisen leidend zijn. Voor de specifieke doelgroep huisvesting van de 16 bewoners van de Omega groep wordt als eis gesteld dat deze zelf redzaam zijn. Het betreft (jong)volwassenen met een verstandelijke of psychische beperking en kunnen zelfstandig wonen. Maar niet zonder iemand in de buurt die hen kan helpen. Hiervoor huurt de Omega Groep 16 appartementen in het gebouw op de eerste en de tweede verdieping waarbij begeleiding in de buurt is of direct bereikbaar middels een huiskamer en een slaapwacht. In het bestemmingsplan wordt een regel opgenomen dat het gebouw alleen bewoond mag worden door zelfredzame personen.

Maatregel 2 tweezijdig vluchtmogelijkheid

Naast het hoofdtrappenhuis worden aan beide uiteinde van het gebouw vluchttrappen gerealiseerd. Deze vluchttrappen geven directe toegang tot de vluchtmogelijkheden van het terrein. De appartementen worden ontworpen aan een corridor deze zal door de compartimentering en de brandmeld- en ontruimingsinstallatie als extra beveiligde vluchtroute worden aangeduid.

Maatregel 3 ventilatie

De ventilatie wordt gerealiseerd middels een gebalanceerd ventilatiesysteem. Inlaat van de lucht zal bovendaks plaatsvinden en bij calamiteiten kan deze (automatisch) worden afgeschakeld.

Maatregel 4 risico-communicatie

De toekomstige aanwezigen worden via risicocommunicatie op de hoogte gebracht van de handelingsperspectieven bij een incident bij de hogedruk aardgasbuisleiding, bij de A28 of een overstroming.

Maatregel 5 Brandwerendheid en drukbestendigheid

Aan de A28 zijde wordt een drukbestendige gevel gerealiseerd en worden brandwerende materialen toegepast om voldoende bescherming te bieden tegen het BLEVE scenario. De maatregelen dienen bescherming te bieden tegen de berekende hittestraling van > 130 kW/m² en een overdruk van > 0,03 bar.

Overigens is het voornemen ook de volgende maatregelen te treffen:

- Er wordt een brandmeldinstallatie aangebracht met een ontruimingsalarm installatie. Deze ontruimingsalarminstallatie moet voldoen aan NEN 2575. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de informatie aangeleverd waaruit blijkt dat aan de eisen wordt voldaan. Dit is bovenop de eisen van compartimentering welke gelden vanuit het bouwbesluit nieuwbouw.
- Het trappenhuis heeft in de huidige opzet één bestaande lift, ter vergroting van de capaciteit wordt een extra brandweer lift toegepast. De lift zal voldoende groot zijn om ook brancards te kunnen vervoeren. De brandweerlift zal worden voorzien van speciale besturingsmogelijkheid die een prioritaire bedieningsoptie biedt voor gebruik door de brandweer. Het idee is dat de brandweer tijdens brand (calamiteit) snel en ongestoord de beschikking heeft over de lift. De brandweerlieden kunnen de lift dan gebruiken om snel de etage onder de brand te bereiken, zo nodig met het blusmaterieel. De brandweer kan de lift met de brandweerschakelaar op het toegangsniveau voor de brandweer onder controle krijgen.
- Voor de hulpdiensten worden op het terrein voorzieningen getroffen voor een vrije toegang. Tevens worden de opstelplaatsen gerealiseerd nabij de entree van het gebouw.

3.4.8.4 Uitgangspunten planregel

Met de bestemming Wonen-Meergezinshuis wordt wonen en bijzondere woonvormen toegestaan. Met een specifieke gebruiksregel wordt dit gebruik beperkt tot zelfredzame personen. Wat inhoudt dat ook de Omega-groep alleen op een bijzondere woonvorm aangewezen cliënten mag huisvesten als deze zelfredzaam zijn. Om uitvoering van de maatregelen te borgen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

3.4.9 Infrastructuur

3.4.9.1 Kaders

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

3.4.9.2 Beoordeling

Uit de KLIC-melding is een wateraansluiting aangetroffen waar rekening mee gehouden wordt in de verdere uitwerking van het plan. Aan de noord-en oostzijde van het perceel Zwartewaterallee 14 loopt een ondergrondse waterleiding. In overleg met de leidingbeheerder Vitens is nagegaan hoe deze leiding zich verhoudt tot het woningbouwplan. Daaruit is naar voren gekomen dat dit plan de werking en instandhouding van de leiding niet belemmert. Tevens is geconstateerd dat de ligging van de voor de leiding opgenomen dubbelbestemming niet geheel overeenkomt met de feitelijke ligging van de leiding. Reden om dit met deze planherziening te corrigeren.

Op verdere afstand loopt een hogedruk aardgasleiding. In paragraaf 3.4.8 is daar al op ingegaan.

3.4.9.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de kaders over infrastructuur.

3.4.9.4 Uitgangspunten planregel

De situering van de al geldende dubbelbestemming Leiding - Water wordt overeenkomstig de feitelijke ligging van de leiding herzien. Er is vanuit het belang van de waterleiding geen aanleiding binnen het bouwvlak van de woonbestemming een dubbelbestemming op te nemen.

3.4.10 Mer-beoordeling

3.4.10.1 Kaders

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Er kan op drie manieren met een milieueffectrapportage in aanraking worden gekomen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan): Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3): Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4): Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

3.4.10.2 *Beoordeling*

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempel-waarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Dan dient te worden getoetst of sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden, zodat op basis daarvan geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een directe bouwtitel. Daardoor is het een project (kolom 4) in de zin van het besluit m.e.r. Er is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (Tauf, M.e.r.-beoordeling transformatie Zwartewaterallee 14 te Zwolle, 18 april 2023, zie bijlage) op basis waarvan op 9 mei 2023 een Mer-beoordelingsbesluit is genomen (zie bijlage). Daarmee is besloten dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan voor de realisatie van 88 woonappartementen met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van Zwartewaterallee 14 te Zwolle vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

3.4.10.3 *Conclusie*

Een nadere analyse in de vorm een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

3.5 Natuur

3.5.1 Natuur en landschap

3.5.1.1 Kaders

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur- en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruidtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een nevgroenstructuur. Visie is dat de nevgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit landschap en natuurwaarden zijn dat:

- de natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermt via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- de NNN-gebieden zijn beschermt via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.
- ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee

De ambitie is om de impact van de gebouwde omgeving op de natuur zo klein mogelijk te houden. Dit door in de ontwerpen rekening te houden met natuurinclusiviteit, minimaal energieverbruik, hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen. Hierbij wordt gezocht naar verbinding met elkaar, met de stad, met de inwoners en met de natuur.

De toepassing van groene daken en groene gevels wordt meegenomen in de ontwerpoplegaven als onderdeel van mogelijke klimaatadaptieve maatregelen. Groene daken dragen tevens bij aan de biodiversiteit (insecten, broedvogels).

Bomenverordening

De Bomenverordening 2021 geeft regels over het vellen van bomen. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuur is in aangegeven gevallen een (kap)omgevingsvergunning nodig (o.a. met een stamomtrek groter dan 30 cm). De omgevingsvergunning voor het vellen van beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand. Bijzondere houtopstand heeft de hoogste waardering, bomen in de hoofdgroenstructuur hebben een hoge waardering, nevgroenstructuur kent een basiswaardering. Het beschermen van de natuur, het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering, het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, de beeldbepalende waarde van houtopstand, de cultuurhistorische waarde van houtopstand en het houden van een kwalitatief goed bomenbestand wordt bij de afweging betrokken. Bij de vergunning wordt in beginsel een verplantingsplicht, een herbeplantingsplicht en/of een financiële compensatie opgelegd.

3.5.1.2 Beoordeling

Bij de transformatie van het bestaande pand wordt deze 'vergroend'. Dit door het toepassen van gevelgroen, groene daken (gecombineerd met zonnepanelen) en natuur inclusieve voorzieningen zoals nestkasten e.d.

Het plangebied ligt aan de noord- en oostzijde voor een deel in de hoofdgroenstructuur. Ter plekke bevinden zich geen (waardevolle) bomen. Het deel van de buitenruimte (aan de zijde van de Zwartewaterallee en de Monteverdilaan) wat binnen de hoofdgroenstructuur ligt krijgt een nieuwe inrichting met een meer groener karakter, wat bijdraagt aan het behoud en de versterking van die hoofdgroenstructuur langs beide wegen.

3.5.1.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de bovengenoemde kaders voor natuur en landschap.

3.5.1.4 Uitgangspunten planregel

De planregels laten de groene inrichting van de buitenruimte toe.

3.5.2 Natuur en ecologie

3.5.2.1 Kaders

De Wet natuurbescherming geeft regels ter bescherming van gebieden en soorten.

Gebiedsbescherming

Nederland heeft met de aanwijzing van Natura2000 gebieden de gebiedsbescherming van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zorgt aan de hand van een vergunningenstelsel voor een zorgvuldige afweging rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Ook projecten buiten de aangewezen gebieden kunnen van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan (externe werking). Om te bekijken of er sprake is van negatieve externe werking is natuuronderzoek gebiedsbescherming nodig.

Het Nationaal Natuur Netwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Deze bescherming kent geen "externe werking" zoals wel het geval is bij de Natura2000 gebieden.

Met een natuurtoets moeten de effecten op beschermde gebieden worden onderzocht (Natura 2000 en NNN). Alle potentieel verstorende (externe) effecten moeten hierbij betrokken worden. Als onderdeel hiervan dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd om de (mogelijke) depositie van stikstof op Natura 2000 gebieden te bepalen

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming is eveneens op de soortbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen in het kader van de soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming. Bij overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten door een andere ruimtelijke inrichting moet er een goedgekeurde gedragscode van toepassing zijn, of een ontheffing of een vrijstelling worden gevraagd. Om te bekijken of hiervan sprake is moet er onderzoek worden gedaan naar de eventueel in het plangebied voorkomende beschermde soorten.

3.5.2.2 Beoordeling

Het plangebied is met de Quicksan natuurtoets Zwartewaterallee, Zwolle (Ecogroen, 15 maart 2023) onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen. Voornaamste uitkomsten zijn:

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en 'Rijntakken' respectievelijk gelegen op een afstand van 1,7 en 3,1 kilometer. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt, zijn directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten. Indirecte (uitstralende) effecten door bijvoorbeeld licht, geluid en trillingen worden gezien de afstand tot Natura 2000-gebied en tussenliggende bebouwing en infrastructuur eveneens uitgesloten.

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden (grootschalige verbouwing) zijn effecten als gevolg van stikstof op voorhand niet uit te sluiten. Advies is dan ook om de stikstofdepositie van de gebruiksfase en aanlegfase middels een stikstofberekening in beeld te brengen.

Aan dit advies uit het natuuronderzoek is uitvoering gegeven. Door Tauw is het Stikstofdepositie-onderzoek Zwartewaterallee 14, inclusief AERIUS-berekening van de aanleg- en gebruiksfase opgesteld. Dit onderzoek van 29 maart 2023 is als bijlage opgenomen. De AERIUS Calculator berekent voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase een maximale stikstofdepositiebijdrage op omliggende Natura 2000-gebieden van 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn er voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het plan.

Uit de Atlas van provincie Overijssel blijkt dat het plangebied niet binnen het NNN ligt. De dichtstbijzijnde NNN-gebieden 'Oeverlanden Zwarte water' en 'Rijntakken' liggen respectievelijk 1,6 en 3,1 kilometer van het plangebied. Omdat er sprake is van een bestemmingsplanwijziging, dient het project getoetst te worden aan het NNN. Door de grote afstand tot het NNN en de tussenliggende infrastructuur en gebouwen, zijn negatieve effecten op het NNN echter direct uit te sluiten. Vervolgstappen ten aanzien van NNN-gebied zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek zijn geen in de Wet natuurbescherming beschermde flora zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen. Op basis van de terreingesteldheid en bekende

verspreidingsgegevens worden deze soorten ook niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van deze soortgroepen is in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Tijdens het quickscan veldbezoek zijn potentiële verblijfplaatsen van laatvlieger (beperkt geschikt) en gewone en ruige dwergveermuis aangetroffen in spouwmuren. De verblijfplaatsen zijn (mogelijk) toegankelijk via de daklijst en de openingen net onder de daklijst aan de noordzijde van het gebouw. Op basis van het in 2021 uitgevoerde onderzoek naar massawinterverblijfplaatsen in Zwolle (Olthof & Van der Sluis, 2022), wordt de functie massawinterverblijfplaats uitgesloten. Nader onderzoek naar vleermuizen moet uitwijzen of overige type verblijfplaatsen (zomer-, paar- en kraamverblijfplaatsen) van vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. Indien er verblijfplaatsen aanwezig zijn, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Naar verwachting is het gebouw enkel geschikt voor de gewone dwergveermuis en ruige dwergveermuis. Als hiervan uitgegaan wordt, kan in voorliggende situatie ontheffing verleend worden omdat:

- In voorliggende situatie kan de functionaliteit van de leefomgeving gegarandeerd worden door het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen. Verwachting is dat het pand slechts beperkt geschikt is voor vleermuizen. Op basis van een worstcase- scenario beoordeling verwachten we in het gebouw hooguit een kraamverblijfplaats van gewone dwergveermuizen en een kleinere zomer-, en of paarverblijfplaats van gewone of ruige dwergveermuis. Alternatieve verblijfplaatsen kunnen in dat geval gerealiseerd worden in de nieuwbouw of gebouwen in de omgeving. Daarnaast kan schade aan individuen worden voorkomen door het gebouw voorafgaand aan de werkzaamheden onder ecologische begeleiding ongeschikt te maken voor vleermuizen.
- Het belang van het verwijderen van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden onderbouwd met het volgende belang: 'in het belang van andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'.
- Het ontbreken van alternatieven kan onderbouwd worden door aan te geven dat het omvormen van het gebouw tot woningen locatie gebonden is.

Op grond van het bovenstaande is het aannemelijk dat een eventuele ontheffing verleend kan worden. Er wordt een kastenplan opgesteld en uitgevoerd. Voorzieningen worden geplaatst aan panden in de directe omgeving van het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de genoemde toe te passen maatregelen mogelijk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van egel (NDFF, 2022). Het openbaar groen in de omgeving van het plangebied wordt mogelijk door egel gebruikt als foerageergebied. Mogelijk zijn er ook verblijfplaatsen aanwezig onder struiken, hagen en strooisellagen in het openbaar groen. Indien er geen groen verdwijnt is er geen sprake van verlies van leefgebied of verblijfplaatsen van egel. In dat geval zijn er geen vervolgstappen voor egel aan de orde. Indien (een deel van) het groen (al dan niet tijdelijk door bijvoorbeeld het plaatsen van bouw materiaal) verdwijnt, is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. In de provincie Overijssel is geen nader onderzoek naar egel noodzakelijk, maar kan meteen ontheffing voor egel worden aangevraagd.

Ontheffing voor egel wordt bij vrijwel alle aanvragen verleend, waarbij vooral de (on)mogelijkheid om alternatieve voorzieningen aan te brengen bepalend is voor het al dan niet verlenen van de ontheffing. Aan de ontheffingsvoorwaarden kan gezien onderstaande criteria worden voldaan, waardoor de ontheffing verleend kan worden:

- In voorliggende situatie kan de functionaliteit van de leefomgeving gegarandeerd worden door het realiseren van nieuw leefgebied met verblijfplaatsen voor egel in bijvoorbeeld het zuidoostelijke deel van het plangebied en egels tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden te ontzien door vegetatie met mogelijke verblijfplaatsen ongeschikt te maken voor egel of onder ecologische begeleiding te verwijderen.
- Het belang van het verwijderen van vegetatie met mogelijke verblijfplaatsen van egel kan worden onderbouwd met het volgende belang: 'in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied'.

- Het ontbreken van alternatieven kan onderbouwd worden door aan te geven dat het omvormen van het gebouw tot woningen en het verwijderen van de vegetatie locatie gebonden is.

Uitgangspunt bij het plan is bovengenoemde openbaar groen in stand te houden. Indien toch (delen van het) groen verdwijnt is het aannemelijk dat een eventuele ontheffing verleend kan worden. Het bestemmingsplan maakt de genoemde eventueel toe te passen maatregelen mogelijk.

Door het ontbreken van potentiële nestplekken (bijv. dakpannen dak) in combinatie met geschikte openingen en de vogelwerende pinnen op de zonwering, worden nestplaatsen van gebouwbewonende vogels zoals huismus en gierwaluw niet verwacht. Op basis van habitateisen, terreinkenmerken, het veldbezoek en verspreidingsgegevens worden nestlocaties van overige vogels met jaarrond beschermde nesten uitgesloten. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn voor vogels met jaarrond beschermde nesten niet aan de orde.

Indien geen nesten in gebruik zijn ten tijde van de werkzaamheden, kunnen negatieve effecten op broedende vogels zonder jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn voor vogels zonder jaarrond beschermde nesten niet aan de orde, mits buiten het broedseizoen gewerkt wordt.

Overigens worden ter versterking van het leefgebied aanvullend maatregelen ingepast bij de verdere planvorming zodat ook in de toekomstige situatie rekening wordt gehouden met voorzieningen voor veermuis, huismus, spreeuw en egel.

3.5.2.3 Conclusie

Het voorliggende plan heeft geen negatieve gevolgen voor Natura 2000 en het NNN en is in overeenstemming met de soortenbescherming Wet natuurbescherming. Aannemelijk is dat een (eventueel benodigde) ontheffing verleend kan worden.

3.5.2.4 Uitgangspunten planregel

De planregels maken het mogelijk dat (eventueel) te treffen maatregelen vanwege de soortenbescherming uitgevoerd kunnen worden.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

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

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

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

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

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

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

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

2. Bouwregels:

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

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

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

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

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

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is in deze bestemmingsregels omschreven in Hoofdstuk 3 Algemene regels Artikel 12 Algemene procedureregels.

4. Afwijken van de bouwregels:

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

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

5. Specifieke gebruiksregels:

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

dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

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

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

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

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel;

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 12 Algemene procedureregels.

Artikel 13 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

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

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

4.3 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Uitgangspunten:

- Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van minder dan 15 m² en een hoogte van minder dan 3 meter zijn vergunningvrije bouwwerken. In de regels werd er daarom tot nu toe al geen rekening mee gehouden.
- In het kader van de deregulering worden openbare nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter in de groen en verkeersbestemmingen toegestaan.
- Nutsgebouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m² worden specifiek op de plankaart aangegeven. Deze bestemming wordt ook op de plankaart aangegeven op plaatsen waar bestaande kleinere nutsgebouwtjes tot meer dan 50 m² moeten kunnen worden uitgebreid.

De gronden waarvoor deze bestemming is opgenomen zijn in eigendom van Vitens en sluiten ruimtelijk aan op het daar aanwezige perceel wat voor de drinkwatervoorziening in gebruik is en al eenzelfde bestemming kent. Feitelijk zijn de gronden ingericht als parkeerterrein. De planvorming voorziet in de optie dat deze gronden (mede) gebruikt kunnen gaan worden als parkeerterrein, tuin en/of groenvoorzieningen behorende bij de beoogde woonfunctie op het perceel Zwartewaterallee 14. Om die reden is ter plekke van deze gronden de aanduiding Verblijfsgebied op de plankaart toegevoegd. Ter plekke van deze aanduiding is uitsluitend een gebruik toegestaan als parkeerterrein, tuin en/of groenvoorzieningen. En dat gebruik mag alleen ten dienste staan van openbare nutsvoorzieningen (de drinkwatervoorziening van Vitens) en/of de woonfunctie Zwartewaterallee 14. Bij zo'n gebruik ten dienste van het wonen kan het als achtererf behorende bij Zwartewaterallee 14 worden beschouwd.

Artikel 4 Groen

Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot 'Groen'. In de bestemming Groen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan. Bermen en groenstroken langs wegen, die geen structuur- of buurtgroen zijn, zijn opgenomen in de verkeersbestemmingen. De bestemming Groen laat overal trapveldjes en speelvoorzieningen toe. Ook mogen binnen deze bestemming gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn wadi's toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

Voor alle gebiedsontsluitingswegen is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen voor een strook van de Monteverdilaan. De bestemmingsregels zijn gelijk aan de -regels zoals deze gelden voor de Monteverdilaan.

Artikel 6 Verkeer - Erftoegangsweg

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter worden gebouwd.

Artikel 7 Wonen - Meergezinshuis

Deze bestemming is bedoeld voor meergezinshuizen. Dit zijn flats en andere gebouwen met meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen, welke in tegenstelling tot het eengezinshuis qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kunnen worden. De definitie van meergezinshuis is opgenomen in de begrippen.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis en bijzondere woonvormen met bijbehorende voorzieningen (zoals bijvoorbeeld kantoorruimte, slaapwacht). Tevens zijn gemeenschappelijke ruimten (bijvoorbeeld ontmoetingsruimten) toegestaan die behoren bij de woningen en/of de bijzondere woonvormen. Bij bijzondere woonvormen mag het uitsluitend gaan om huisvesting van zelfredzame personen. Het aantal toegestane woningen is met een aanduiding op de plankaart begrensd op 88. Van die 88 mogen er maximaal 16 gebruikt worden voor bijzondere woonvormen. De woningen zelf mogen uitsluitend op de verdiepingen gesitueerd worden, dus niet op de begane grond. Bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld bergingen, entrees en gemeenschappelijke ruimten zijn wel toegestaan op de begane grond.

Ter plekke van het bestaande pand en de beoogde uitbeiding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw is toegestaan. Met een aanduiding op de plankaart is de maximale bouwhoogte vastgelegd. Verder mogen binnen het bouwvlak bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen balkons (waaronder verglaasde balkons en verhoogde borstweringen) en loggia's die behoren bij cq deel uitmaken van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Zoals in paragraaf 3.4.5 aangegeven moeten vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer meerdere maatregelen getroffen om tot een aanvaardbaar woonklimaat te komen. Om de realisatie en instandhouding daarvan te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze laat alleen een gebruik als woning en bijzondere woonvorm toe als aan deze maatregelen voldaan wordt. Dit conform en met in achtneming van bijlage 1 en bijlage 2. van de planregels. De voorwaardelijke verplichting heeft betrekking op de volgende aspecten:

- De verplichte aanwezigheid van een dove gevel;
- De verplichte aanwezigheid van een voorziening die regelt dat het achterliggende gebied geluidluw is;
- De verplichte aanwezigheid van een zogeheten verglaasde balkon bij meerdere appartementen;
- De verplichte aanwezigheid van een geluid gedempte spuiventilatievoorziening;
- De verplichte aanwezigheid van een borstwering van bepaalde hoogte bij meerdere appartementen.

Zoals in paragraaf 3.4.8 aangegeven zijn er op basis van onderzoek en adviezen maatregelen in het (bouw)plan opgenomen die er voor zorgen dat het risico van externe veiligheid aanvaardbaar wordt geacht. Om te borgen dat deze maatregelen worden uitgevoerd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze laat alleen een gebruik als woning en bijzondere woonvorm toe als aan deze maatregelen voldaan wordt. Dit met in achtneming van bijlage 3 welke deel uitmaakt van de planregels.

Zelfredzaamheid

De bestemming Wonen-Meergezinshuis laat bijzondere woonvormen toe. Vanuit het belang van externe

veiligheid is in de planregels bepaald dat uitsluitend zelfredzame personen gehuisvest mogen worden in een bijzondere woonvorm.

Zoals in paragraaf 3.4.8 aangegeven is de Omega-groep voornemens cliënten aan de Zwartewaterallee 14 te huisvesten. Daarin is toegelicht dat deze cliënten zelfredzaam zijn. De veiligheidsregio en de omgevingsdienst hebben aangegeven niet overtuigd te zijn dat deze cliënten zelfredzaam zijn en zien deze vooralsnog niet als zodanig.

Gelet hierop is nagegaan of personen die aangewezen zijn op een bijzondere woonvorm zelfredzaam kunnen zijn. Daartoe is onder andere advies gevraagd (Antea-Group, 7 juni 2023). Conclusie hieruit is dat dit het geval is. Zorginstellingen huisvesten ook vanuit het oogpunt van externe veiligheid zelfredzame personen die aangewezen zijn op een bijzondere woonvorm. De in dit bestemmingsplan opgenomen planregel dat bijzondere woonvormen alleen zijn toegestaan mits zelfredzame personen worden gehuisvest borgt dat aan de Zwartewaterallee 14 alleen zelfredzame personen worden gehuisvest. Als personen niet zelfredzaam zijn dan mogen deze (ook door de Omega groep) niet gehuisvest worden.

Beoep aan huis:

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

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

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

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

Overige bouwwerken:

Bij de regeling van deze bouwwerken is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximum hoogte. Daarbij is voor erf- of perceelafscheidings aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Bor en voor de afwijking bij het criterium van de Bouwverordening.

Artikel 8 Leiding - Water

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden.

Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder

is ingewonnen.

Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel van toepassing.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming is nauwe aansluiting gezocht bij de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel conform de regeling uit de Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

4.4 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van de "Regeling Parkeernormen 2016".

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

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

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

Artikel 12 Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de

“Regeling Parkeernormen 2016”. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van de “Regeling Parkeernormen 2016”

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

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

Artikel 15 Slotregel

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

4.6 Bijlagen

Bijlage 1, 2 en 3 zijn onderdeel van de planregels. Deze maken deel uit van de in artikel 7 opgenomen voorwaardelijke verplichtingen omtrent geluid en externe veiligheid.

4.7 Handboek

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht kosten van grondexploitatie te verhalen middels het vaststellen van een exploitatieplan indien een planologische maatregel een aangewezen bouwplan mogelijk maakt. Deze verplichting geldt niet als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn middels een overeenkomst en er geen afspraken nodig zijn over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

Met dit bestemmingsplan wordt een aangewezen bouwplan mogelijk gemaakt. De grond binnen het bestemmingsplangebied is volledig in eigendom van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin nadere afspraken zijn gemaakt over het verplichte kostenverhaal. Alle kosten van grondexploitatie als ook de kosten voor eventuele planschade komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en geldt er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

Initiatiefnemer van het project is woningcorporatie SWZ. SWZ heeft op 21 februari 2023 een bijeenkomst op locatie georganiseerd, waarvoor omwonenden en in de omgeving gevestigde bedrijven en maatschappelijke organisaties (o.a. Vitens, Cibap en Deltion) zijn uitgenodigd. In de uitnodigingsbrieven waren al verwijzingen naar de bouwplannen vermeld welke op de site van SWZ zijn te vinden.

De architect had visualisaties verzorgd in de vorm van artist impressions. SWZ heeft op haar bedrijfspagina een projectpagina aangemaakt welke gevuld is met de benodigde actuele informatie over het plan.

Naast SWZ waren de gemeente, met de gebiedsplannen rondom de Zwartewaterallee, en de toekomstige gebruiker van het gebouw de Omega Groep ook aanwezig. De Omega Groep gaat 16 van de 88 sociale woningen huren voor mensen die onder begeleiding zelfstandig gaan wonen op de locatie.

De bijeenkomst is bezocht door circa 25 belangstellende waarvan een groot deel vanuit de Rembrandt flat en de Monteverdi flat. Daarnaast waren er vertegenwoordigers van Cibap aanwezig. Er was volop gelegenheid om vragen te stellen aan SWZ, gemeente, architect en de Omega Groep. De reacties van de bezoekers zijn opgenomen op een flipover waar de Tips en Tops middels post-its konden worden achtergelaten. Reacties hierop waren:

Tops

- Ziet er Netter uit,
- Krijgen we een uitnodiging als het klaar is,
- Ziet er mooi uit,
- Mooi dat het pand hergebruikt wordt,
- Vlag met de naam is een windvang voor bewoners.

Tips

- Geen berging per appartement,
- Veel hoogbouw bij elkaar belemmert het uitzicht,
- Denk aan genoeg parkeerplaatsen voor bewoners,

- Genoeg elektrische oplaadpalen voor auto's en scootmobiles,
- Veiligheid tijdens de bouw.

Naast de tips en tops heeft een aantal omwonenden vanuit de Rembrandtflat aangegeven wel geïnteresseerd te zijn om van de grote 4-kamerflat over te willen stappen naar een kleinere woning. Deze behoefte wordt versterkt door de aantrekkelijke goed geïsoleerde gasloze woningen die nu ontwikkeld worden. In de contacten met Openbaar Belang heeft SWZ dit kenbaar gemaakt. Ook zijn er opmerkingen gemaakt over de leefbaarheid in de vorm van groen in de omgeving versterken. Daarnaast wordt de Nijverheidstraat genoemd in relatie tot de veiligheid met name in de avonduren.

De bijeenkomst heeft een positief beeld geschetst van de transformatieplannen. Het heeft opgeleverd dat het transformatieplan van het kantoor naar wonen goed wordt ontvangen en dat er belangstelling voor is. Mede aan de hand van de tips is het plan verder vormgegeven. Aandachtspunt is dat het terreinontwerp met de mobiliteit en leefbaarheid aandacht nodig heeft in de uitwerking.

Inmiddels is duidelijk dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en ieder appartement een eigen beging krijgt. Daarnaast wordt er een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd. Ten aanzien van de parkeervoorziening is er een mobiliteitsplan opgesteld waarin de parkeerbehoefte wordt onderbouwd. Voor de parkeerplaatsen zijn er 4 elektrische laadpalen meegenomen inclusief afspraken over het gebruik van deelmobiliteit.

Uit nader onderzoek, mede in de vorm van een hoogbouweffectrapportage, is naar voren gekomen dat met de -overigens beperkte- optopping van het bestaande gebouw er geen of nauwelijks negatieve effecten optreden in de vorm van bijvoorbeeld verlies aan uitzicht. Met de beoogde transformatie krijgt het verouderde kantoorpand een kwaliteitsimpuls, onder andere door vergroende gevels. Overigens is nog vermeldenswaardig dat dit plan in het gebied Zwartewaterallee ligt, waarvoor aan de hand van de integrale visie, ingezet wordt op een kwalitatieve en duurzame transitie van het gebied, waarbij onder andere de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgt.

De veiligheid tijdens de bouw wordt via een veiligheid & gezondheidsplan meegenomen in de omgevingsvergunning. Hierin worden risicovolle bouwwerkzaamheden omschreven en voorzien van maatregelen. Tijdens het werk wordt erop toegezien dat deze maatregelen worden nagekomen.

Verdere communicatie in het ontwerp en bouwproces vindt plaats via de website en een nieuwsbrief. SWZ heeft een projectpagina gemaakt op haar website (www.swz.nl/zwartewaterallee). Hierop wordt informatie gedeeld over de voortgang van het project. Deze projectpagina is ook gecommuniceerd in de uitnodiging aan omwonenden voor de inloopbijeenkomst. Ook worden op deze projectpagina nieuwswaardige dingen vermeld gedurende het proces. Op de projectpagina is ook een FAQ opgenomen. Dit is een levend document en wordt zo nodig bijgewerkt. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn geen extra vragen gesteld die nog niet in de FAQ waren opgenomen.

SWZ en de aannemer maken gezamenlijk een nieuwsbrief bij de start van de verbouw. Gedurende de bouwwerkzaamheden informeert de aannemer de buurt over de werkzaamheden als dat nodig is. De projectenpagina wordt bijgehouden worden door SWZ.

Er is apart overleg gevoerd met Vitens. Dit vanwege de naast de Zwartewaterallee 14 gelegen drinkwatervoorziening (eigendom Vitens) en de nabijgelegen ondergrondse waterleiding (in beheer bij Vitens). Dit overleg heeft geresulteerd in de in dit plan opgenomen bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening met aanduiding Verblijfsgebied en de dubbelbestemming Leiding-Water.

5.2.2 Vooroverleg Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is op 16 maart 2023 behandeld door de regionale Omgevingstafel, waarin onder andere de GGD, Veiligheidsregio IJsselland, Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta in vertegenwoordigd zijn. Onderstaande geeft een samenvatting van de opmerkingen en een beantwoording daarop.

GGD IJsselland

Er wordt met name aandacht gevraagd voor de hoge geluidsbelasting en verminderde luchtkwaliteit van de locatie, wat gezien wordt als een gezondheidsrisico voor de toekomstige bewoners, waaronder 16 bewoners / cliënten van de Omegazorggroep. Aandactspunten zijn ondermeer:

- Voor gezondheid is gecumuleerde geluidsbelasting van verschillende bronnen samen van belang. Er zal daarom, naast geluid van wegverkeer, ook rekening moeten worden gehouden met geluid afkomstig van bijvoorbeeld installaties.
- Voor een gezonde akoestische kwaliteit van de leefomgeving is een waarde van 50 dB Lden en 40 dB Lnight op de gevel, en een binnenwaarde van 33 dB Lden, gewenst.
- Zorg voor een voldoende geluidwerende gevel(s), extra isolatie, minimaal één aangename en geluidluwe zijde en stille slaapkamers (maximaal 25 dB Lden).
- Vegetatie kan helpen om een aangenaam (tegen)geluid te produceren, zowel direct (ruisende bladeren) als indirect (vogels). Zorg dus voor zoveel mogelijk groen rondom het gebouw en maak de parkeerplaats niet te stenig.
- Het is van belang dat bewoners een stilteplek in hun directe omgeving kunnen vinden om te ontsressen en hier eenvoudig toegang toe hebben, te voet of met de fiets (bijvoorbeeld een nabijgelegen park).
- Een belangrijke bron van luchtverontreiniging is wegverkeer. Gezondheidsrisico's van omwonenden, als gevolg van verminderde luchtkwaliteit, nemen toe naarmate de afstand tot de weg kleiner is. De GGD adviseert: niet in de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van drukke wegen.
- De concentratie NO₂ in het plangebied is hoger dan de WHO-adviesnorm.
- Zorg er voor dat luchttoevoorzieningen (ventilatioeroosters, aanzuiging van balansventilatie) aan de meest aangename zijde lucht aanzuigen.
- Belangrijk dat mensen worden gestimuleerd om zoveel mogelijk lopend en fietsend naar de locatie toe te gaan. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door een goede fietsenstalling te realiseren die dichtbij de appartementen is dan de parkeerplaatsen voor de auto.
- Het plangebied betreft veel steen (bebouwing en wegen) en minder groen. Dit is een aandachtspunt voor het welzijn. Veel steen is ook een aandachtspunt voor hitte. Door te kiezen voor veel groen op het perceel en bijvoorbeeld groene daken wordt de hitte enigszins beperkt.

Beantwoording

De locatie maakt deel uit van het gebied Zwartewaterallee, waarvoor een integrale ontwikkelingsvisie is vastgesteld. De ambitie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee is om zoveel mogelijk meerwaarde te creëren voor de stad en aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling voor Zwolle. Een transformatie tot een nieuw woon-werk milieu. De visie geeft een ontwikkelperspectief voor een kwalitatieve en duurzame transitie van het gebied. Waarbij breed ingezet wordt op kwaliteitsverbetering van de leefomgeving, onder in de openbare ruimte. Ook de toekomstige bewoners van het voorliggende woningbouwplan zullen daar profijt van hebben.

Het woningbouwplan zelf richt zich ook op een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Door te investeren in een levendige plint, ruime verglaasde balkons, nieuwe gevels, hoogwaardige materialen en een groene en aansprekende beeldkwaliteit wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd aan zowel het pand zelf als de buitenruimte. Het gebouw zal verder verduurzaamd worden, niet alleen door de toepassing van duurzame

installaties, maar ook door het toepassen van gevelgroen, groene daken (gecombineerd met zonnepanelen) en natuur inclusieve voorzieningen.

Geluidbelasting en luchtkwaliteit zijn nadrukkelijk betrokken bij de planvorming. Dit op basis van de voor een ieder geldende wetgeving en gemeentelijke beleidskaders over geluid en luchtkwaliteit. De plattegronden van de woningen zijn afgestemd op de geluidbelasting van het wegverkeer. Dit door zoveel mogelijk geluidgevoelige ruimten te vermijden aan de meest geluidbelaste gevels. Ook worden diverse maatregelen getroffen om overlast te voorkomen en tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. Het gaat dan onder andere om:

- bouwkundige maatregelen waarmee de wettelijke binnenwaarde bij nieuwbouw voor geluid wordt bereikt
- toepassen van beglaasde balkons en inpandige afsluitbare loggia's
- een gebalanceerd ventilatie systeem inclusief lucht filters,
- toepassen van Bouwbesluit voor geluid niveau nieuwbouw,
- inlaat ventilatie bovendaks op de meest gunstige locatie.

Veiligheidsregio IJsselland

Er wordt met name aandacht gevraagd voor het aspect externe veiligheid, waarbij gewezen wordt op een hogedruk aardgasleiding op circa 140 meter afstand van het plangebied, op de rijksweg A28 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en de zelfredzaamheid. Advies is het gebouw te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie, rekening te houden met warmtestraling en rekening te houden met drukgolven.

Beantwoording

Mede aan de hand van de reactie van de veiligheidsregio is onderzoek gedaan naar externe veiligheid, waaronder de toekomstige bewonersgroepen. De uit dat onderzoek voortkomende (deels bouwkundige) maatregelen worden getroffen. Zie paragraaf 3.4.8 voor een toelichting hierop. Het vervolgadvis van de veiligheidsregio van 4 mei is eveneens opgenomen in die paragraaf. Verder wordt verwezen naar paragraaf 4.3 voor een nadere duiding van de planregels in relatie tot de huisvesting van zelfredzame personen.

Provincie Overijssel

Gevraagd wordt voor het overstromingsrisico uit te gaan van de actuele veiligheidsnormen. Dit in combinatie met de overstromingsrisicoparagraaf van de provincie (zie handreiking). Verder wordt gevraagd de concrete maatregelen toe te lichten die op deze locatie genomen moeten worden (artikel 2.14.4 omgevingsverordening). En er wordt gezocht een beschrijving toe te voegen met betrekking tot Klimaatrobuust water- en bodemsysteem (artikel 2.1.10 verordening).

Beantwoording

Mede aan de hand van de reactie van de provincie is wateronderzoek gedaan. De uit dat onderzoek voortkomende maatregelen worden getroffen. Zie paragraaf 3.4.2 en 2.3.2 voor een toelichting hierop.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Advies is rekening te houden met wateroverlast en het plan daarop in te richten. De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Er moet waterberging gerealiseerd worden conform het beleid van het waterschap.

Beantwoording

4 juli 2023

bestemmingsplan Holtenbroek Zuid, Zwartewaterallee 14

Mede aan de hand van de reactie van het waterschap en in overleg met het waterschap is wateronderzoek uitgevoerd. De uit dat onderzoek voortkomende maatregelen worden getroffen. Zie paragraaf 3.4.2 voor een toelichting hierop.