

Startnotitie Kranenburgweg 10

"De Toerist"

Woningbouw ontwikkeling

Versie: 05

Datum: 15-11-2023

Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en huidige situatie	5
1.2	Overzicht primaire aandachtspunten voor de ontwikkeling	5
1.3	Overzicht benodigde onderzoeken:	6
2	Beleid	8
2.1	Gemeentelijk beleid	8
3	Funcities	9
3.1	Wonen	9
3.2	Onderwijs	10
3.3	Maatschappelijke voorzieningen	10
3.4	Detailhandel en kantoren	10
3.5	Mobiliteit	10
4	Omgevingskwaliteit	12
4.1	Stedenbouw en erfgoed	12
4.2	Openbare ruimte	14
4.3	Groen en landschap	15
4.4	Natuur en ecologie	17
5	Gezondheid en veiligheid	18
5.1	Gezonde leefomgeving	18
5.2	Energie	18
5.3	Water en Klimaat	19
5.4	Circulariteit	22
5.5	Milieu	23
6	Participatie	25
6.1	Participatie traject	25
7	Uitvoerbaarheid en ontwikkelstrategie	26
7.1	Haalbaarheid	26
7.2	Capaciteit en financiering	26
8	Procesuitvoering	27
8.1	Samenwerking grondeigenaren en stakeholders	27
8.2	Vervolgproces	27
8.3	Komst omgevingswet	27
8.4	Overlegstructuur	29

Datum	15-11-2023
Titel	Startnotitie Kranenburgweg 10

9	Bijlages	30
9.1	Bijlage 1: Participatie plan	30
9.2	Bijlage 2: Invulling A, B & C t.b.v. de “Doorstart met de buurtbewoners”	44
9.3	Bijlage 3: Verslag Doorstart met de buurt	46
9.4	Bijlage 4: Verslag Start voor de Start	54
9.5	Bijlage 5: Verslag Ambitie web sessie	60

1 Inleiding

Dura Vermeer heeft het voornemen om op de locatie van de oude Toerist woningbouw te realiseren. Dit doen zij in samenspraak met grondeigenaar Hotel-Café-Restaurant "Zwolle" B.V. (hierna te noemen dhr. Van der Valk). In 2018 is [de "Toerist"](#) gesloopt met als doel de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken.

Het eerste initiatief voor deze locatie stamt uit 2015 en sindsdien hebben verschillende initiatieven en initiatiefnemers de revue gepasseerd voor de invulling van deze locatie. Deze zijn allemaal in een vergevorderd stadium van ontwikkeling niet tot realisatie van woningbouw gekomen. Ook bleek in het verleden de omgeving niet altijd positief te reageren op de initiatieven.

In mei 2022 zijn de gesprekken tussen gemeente en initiatiefnemer Dura Vermeer hervat met als doel te komen tot een haalbare invulling. In de gesprekken met Dura Vermeer heeft de focus altijd op woningbouw gelegen. In november 2022 diende de grondeigenaar dhr. Van der Valk een aanvraag in voor een vergunning voor logies op de locatie. Dit maakte dat we in 2022 en de eerste helft van 2023 ook op de bestuurlijke tafel de gesprekken hebben gevoerd over de meest wenselijke invulling en functie voor de locatie. Ook de planning en de komst van de omgevingswet is onderdeel geweest van de gesprekken. U kunt zich voorstellen dat gezien de lange voorgeschiedenis inmiddels vanuit de omgeving en grondeigenaar de wens is uitgesproken hier versnelling op te zoeken. Uiteindelijk is uit al die gesprekken het in deze notitie opgenomen initiatief voor woningbouw voortgekomen.

In deze startnotitie stelt de gemeente haar kaders en beleidsuitgangspunten voor de verdere uitwerking en samenwerking van dit initiatief ter kennis aan de initiatiefnemer. De verdere toetsing en uitwerking van het initiatief in een ruimtelijk ontwikkelplan zal op basis van deze notitie plaatsvinden. Parallel aan deze notitie gaan de initiatiefnemer en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst aan om het initiatief verder te concretiseren, uitwerken en de haalbaarheid te onderzoeken in het ruimtelijk ontwikkelplan. Beide worden door college vastgesteld. Deze startnotitie wordt vervolgens ter informatie aan de gemeenteraad voorgelegd, welke het recht behoudt deze te agenderen en hier aanvullende besluitvorming op te voeren.

Indien bij de verdere uitwerking van het plan richting ruimtelijk ontwikkelplan blijkt dat het wenselijk is af te wijken van hetgeen in deze notitie is opgenomen of van het gemeentelijk beleid kan dat vragen om aanvullende besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad. Het plan dient in ieder geval minimaal te voldoen aan de juridische wet- en regelgeving.

1.1 Aanleiding en huidige situatie

Dura Vermeer en Van der Valk hebben in overleg met de gemeente de wens uitgesproken op de locatie van de oude Toerist woningbouw te willen realiseren. De opstallen van de locatie zijn in 2018 gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe invulling. Sindsdien heeft het plot braak gelegen. Het plangebied bevindt zich aan de rand van Berkum, naast de Vecht, op ca. 15 min fietsen van centrum van Zwolle en op ca. 5 min rijden vanaf de dichtstbijzijnde afslag van de A28 en P&R Zwolle/Ommen.

Doel

- Ontwikkel een kwalitatief goede woonwijk, daarbij zo veel mogelijk ambities van Zwolle te beantwoorden.

Grondeigendom

- Dhr Van der Valk (grondeigenaar Hotel-Café-Restaurant "Zwolle" B.V.)

Huidige functie

- Horeca doeleinde

1.2 Overzicht primaire aandachtspunten voor de ontwikkeling



Figuur 1, overzichtskaart ruimtelijke uitdagingen huidige situatie

1. Er dient nauw overleg plaats te vinden met het Waterschap WDOD.
2. Vanuit Externe veiligheid moet er concreet invulling worden gegeven aan de ontsluiting, bereikbaarheid en vluchtroutes in relatie tot de risicobronnen.

3. Er dient invulling gegeven te worden aan verkeersroutes binnen het plan en de aansluiting op de Kranenburgweg. I.v.m. hulpdiensten en eventueel uitvoering werkzaamheden beheer openbare ruimte.
4. Het onderzoeken van parkeren en verkeersroutes binnen het plangebied in relatie tot de omgeving.
5. Het plan ligt aan de rand van Zwolle en aan een entree van de stad, er dient te worden onderzocht hoe de ontwikkeling invulling geeft aan die entree positie.
6. Het gebied grenst pal aan een N2000 gebied. Vroegtijdig inzichtelijk krijgen wat hiervan de impact is.

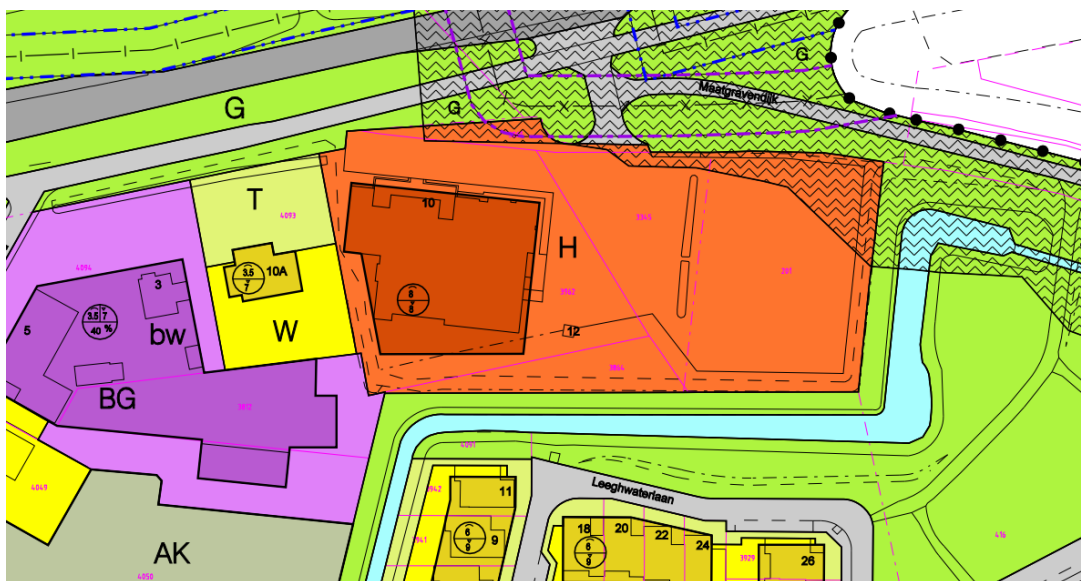
1.3 Overzicht benodigde onderzoeken:

Het onderstaande overzicht is niet uitputtend, maar deze onderzoeken dienen in ieder geval plaats te vinden. In het voortraject is al op een aantal zaken onderzoek gedaan. De houdbaarheid van de onderzoeken is getoetst door de gemeente en voor een aantal geldt dat de bestaande onderzoeken - al dan niet met een actualisatie en aanpassing aan het nieuwe stedenbouwkundig plan - nog geldig zijn. Onder de Omgevingswet worden er andere eisen aan de onderzoeken gesteld, dit maakt dat er goed naar de houdbaarheid van de onderzoeken moet worden gekeken. Bijv. op het gebied van Ecologie zal er een actualisatie plaats moeten vinden onder de nieuwe wetgeving, waar dat onder de oude wetgeving in eerste instantie niet hoefde.

Tabel 1, benodigde onderzoeken

<i>Milieuzonering (bedrijven)</i>	<i>Externe veiligheid</i>
<i>Bodem</i>	<i>Ondergrond</i>
<i>Ecologie, Flora, Fauna (actualisatie OW)</i>	<i>Parkeren, verkeer en ontsluiting</i>
<i>Archeologie</i>	<i>Natuur en Landschap</i>
<i>Water</i>	<i>Explosieven (verkenning)</i>
<i>Geluid</i>	<i>Stikstof (moment van toetsing bij vergunning)</i>
<i>Luchtkwaliteit</i>	
<i>Vormvrije MER</i>	<i>(Eventueel) hogere grenswaarde</i>

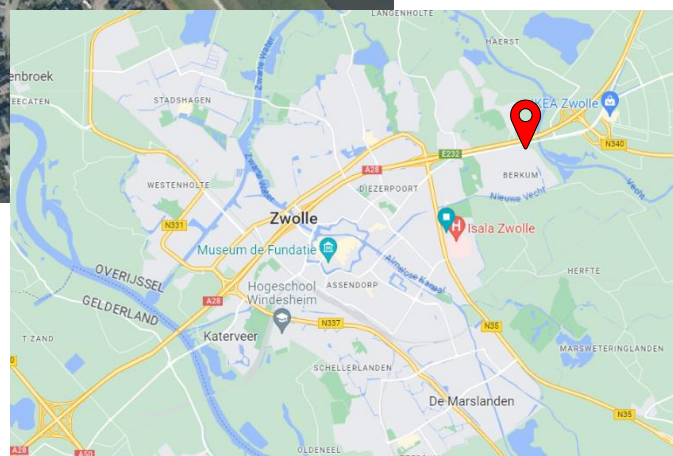
Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10



Figuur 3, Vigerend bestemmingsplan, functie Horeca doeleinde



Figuur 3, Locatie binnen Zwolle

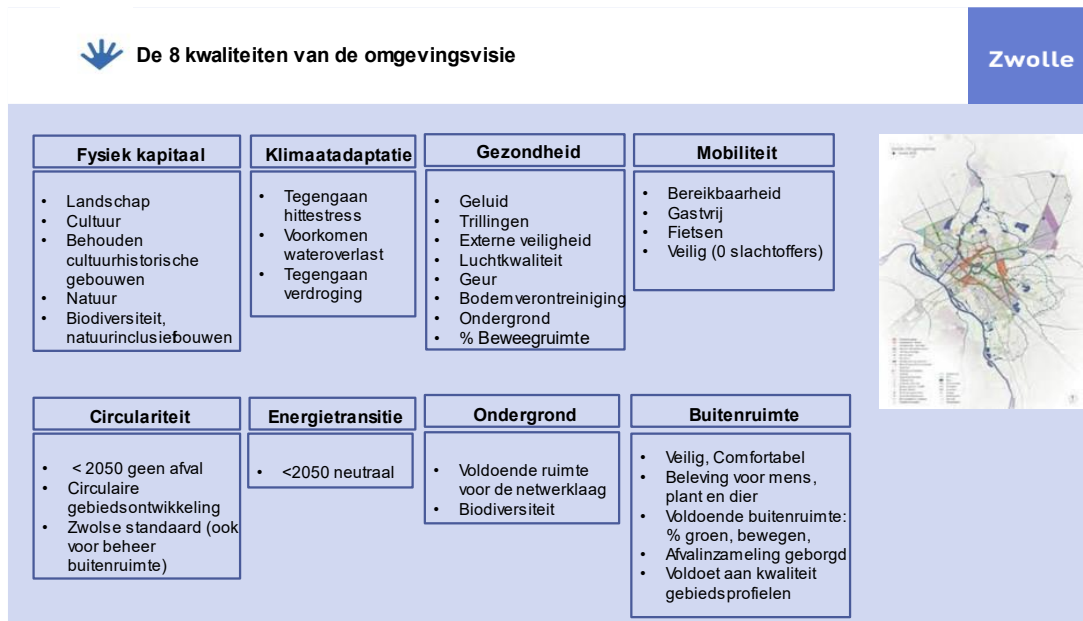


2 Beleid

2.1 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de verschillende vakdisciplines is meegenomen in hoofdstukken 3 t/m 6.

2.1.1 Omgevingsvisie Ons Zwolle van morgen



Figuur 4; Omgevingskwaliteiten uit de omgevingsvisie van Zwolle

Specifiek voor Berkum zijn als aandachtspunten benoemd:

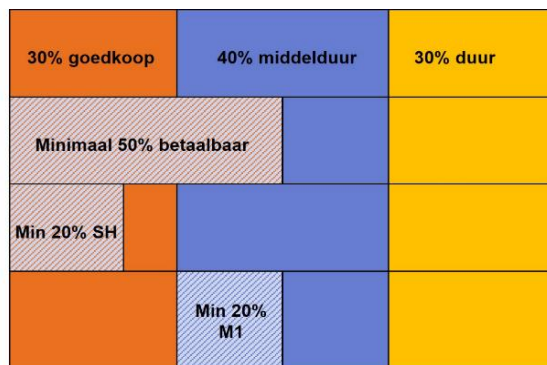
1. De locatie valt onder de stadsrand van Zwolle.
2. Kwaliteit is ook de eigenheid van een dorpskarakter in bijvoorbeeld Berkum. Dit karakter staat in de ontwikkeling van deze kernen altijd centraal.
3. De groenblauwe drager, waarin de Nieuwe Vecht is gelegen, die komend vanuit de Turfmarkt via het stadion Oosterenk doorloopt richting Berkum en de Overijsselse Vecht
4. Berkum is benoemd als gebied waar extra aandacht voor klimaatadaptatie nodig is.
5. De pilot Berkum energieneutraal loopt in de wijk. En de wijk is een proeftuin voor aardgasvrij.
6. Voor Berkum is het van belang sociaal veilige fietsverbindingen met Zwolle te behouden;
7. Ontwikkelen recreatieve routes. Onder andere in de uiterwaarden van de Vecht bij Berkum-bruggenhoek;

Vanuit de omgevingsvisie vragen we voor deze ontwikkeling dus extra aandacht voor het dorpse karakter, de groen-blauwstructuur en de energietransitie die de wijk doormaakt.

3 Functies

3.1 Wonen

Van kracht zijn de verordening midden huurwoningen 2022 (en de mogelijke actualisatie daarvan) en de verordening Sociale huurwoningen. Verder is in het coalitieakkoord het volgende woningbouwprogramma vastgesteld (figuur 5). Uitgangspunt in alle ontwikkelingen en dus ook deze locatie is te voldoen aan deze verdeling. Voor een afwijking van dit woningbouwprogramma is een positief besluit van het college en waar nodig van de Gemeenteraad een vereiste.



Figuur 5, woningbouwprogramma Zwolle

De initiatiefnemer heeft aangegeven bij het indienen van het initiatief dat het hiervoor genoemde woningbouw programma de haalbaarheid van het plan onder druk zet en heeft zelf al een voorstel gedaan voor een optimalisatie van het programma (tabel 2).

3.1.1 Initiatief

Ten behoeve van de doorstart die begin juni met de buurtbewoners is gedaan heeft de initiatiefnemer een drietal schetsen gemaakt waarin de invulling van een haalbaar aantal grondgebonden woningen zich vertaalt naar de ruimte (9.2). Hierin heeft zij al invulling gegeven aan het woningbouwprogramma (bijna) conform coalitieakkoord. In de eerste berekeningen is het enkel haalbaar als alle woningen grondgebonden woningen worden, het realiseren een appartementengebouw (gestapelde woningen) op deze locatie is op het moment van de startnotitie volgens de initiatiefnemer niet rendabel. De precieze aantallen en categorisering worden ter besluitvorming voorgelegd aan het college en raad ten tijde van c.q. als onderdeel van de haalbaarheidsstudie en het ruimtelijk ontwikkelplan.

Tabel 2, Raming haalbaar woningbouwprogramma

Categorie Woningbouw	Variant A		Variant B		Variant C	
Goedkoop	11	30%	12	31%	12	30%
Midden 1	6	16%	8	20,5%	8	20%
Midden 2	9	24%	8	20,5%	8	20%
Duur	11	30%	11	28%	12	30%
Totaal	37		39		40	

3.1.2 Programma wonen en zorg

In Berkum, en Zwolle in het algemeen, is behoefte aan senioren woningen om de doorstroom te bevorderen binnen de stad. Ook tijdens de doorstart met de buurt werd deze behoefte geuit (9.3.2). We vragen de initiatiefnemer te onderzoeken hoe er aan deze behoefte invulling gegeven kan worden.

Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

3.2 **Onderwijs**

Er is een basisschool in het dorp. Op de locatie zelf hoeft geen onderwijs te worden gerealiseerd. Wel is het goed om na te denken over veilige langzaam-verkeerroutes richting de school.

3.3 **Maatschappelijke voorzieningen**

Niet van toepassing op deze locatieontwikkeling.

3.4 **Detailhandel en kantoren**

In de omgeving zit e.a. aan bedrijvigheid, detailhandel en kantoren. Op de locatie zal geen invulling gegeven worden aan deze functies.

3.5 **Mobiliteit**

Het plangebied vormt een rechthoek die centraal wordt ontsloten aan de noordzijde en aansluit op de Kranenburgweg. De Kranenburgweg vormt de verbinding tussen de Ceintuurbaan en Hessenpoort/N340 (Dalfsen/Ommen) en verder. De A28, welke voor (boven)regionaal verkeer dient, loopt aan de noordzijde parallel aan de Kranenburgweg. Hierdoor vervult de Kranenburgweg hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van woonwijk Berkum en (in mindere mate) bedrijventerrein De Vrolijkheid in oostelijke richting. Ter plaatse van de nieuwe planontwikkeling bedraagt de maximum snelheid op de Kranenburgweg 50 km/uur. Net ten oosten van de bestaande aansluiting van het plangebied op de Kranenburgweg bevindt zich de grens bebouwde kom, waar de snelheid over gaat van 50 naar 80 km/uur.

Tussen plangebied en Kranenburgweg bevindt zich een in twee richtingen te berijden fietspad/parallelweg. Ten oosten van de bestaande aansluiting betreft het een fiets/bromfietspad en ten westen een parallelweg (Kerkepad). Op deze locatie sluit ook de Maatgravendijk aan, een ondergeschikte verbinding naar het zuidoostelijk gelegen buitengebied. De Kranenburgweg is onderdeel van een regionale fietsroute, terwijl de Maatgravendijk als hoofdfietsroute is aangemerkt. Langs geen van genoemde wegen zijn voorzieningen voor voetgangers aanwezig. Zij dienen gebruik te maken van de rijbanen en fiets/bromfietspaden.

Bij de uitwerking van het plangebied staat het STO(M)P-principe voorop:

- de focus ligt op actieve vormen van mobiliteit zoals lopen en fietsen. Dit betekent dat goede, directe, aantrekkelijke en uiteraard veilige aansluitingen moeten zijn vanuit het plangebied op de (infrastructuur in de) openbare ruimte;
- De inrichting van het plangebied moet toegankelijk zijn voor iedereen en verleiden om te lopen en fietsen.
- Denk voor fietsers vooral aan de verbinding met de stad en Hessenpoort via de hoofd- en regionale fietsroutes, maar ook aan recreatieve verbindingen, gezien de ligging nabij de Vecht.
- Voor voetgangers gaat het vooral om goede verbindingen met en naar (het centrum van) Berkum en de recreatieve locaties nabij de Vecht.
- De buitenruimte is aantrekkelijk ingericht en biedt voldoende verblijfsruimte.
- Voldoende fietsparkeervoorzieningen aanwezig.

Voor de aanleg van de wegen geldt minimaal de wegenwet. Van belang is aanvullend dat:

- Het auto parkeren binnen het plangebied moet worden gefaciliteerd. Daarbij moet minimaal worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals vermeld in Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021. Een berekening van de parkeeropgave dient door aanvrager te worden opgesteld. In afwijking hierop kan de parkeeropgave ook worden ingevuld op basis van het algemene mobiliteitsprincipe STOMP (Stappen, Trappen, OV, MaaS en Privéauto). In dat geval dient de initiatiefnemer te onderbouwen hoe STOMP voor deze ontwikkeling goed kan worden ingevuld. Voor de ontwikkeling dient in opdracht van de initiatiefnemer een mobiliteitsconcept opgesteld te worden. Met als doel meerwaarde te vinden op gebiedsniveau, de autoafhankelijkheid te verminderen en aan te sluiten bij de gemeentelijke ambities zoals de focus op actieve en andere vormen van mobiliteit en inrichting van de plots volgens het STO(M)P principe.
- De plaatsen voor het parkeren van motorvoertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare motorvoertuigen, zoals neergelegd in de meest recente ASVV, de aanbevelingen voor parkeervoorzieningen binnen de bebouwde kom.
- Fiets parkeren is onderdeel van het mobiliteitsconcept. Initiatiefnemer kan hiermee aantonen dat de ambities (STOMP) integraal onderdeel is van het ruimtelijk plan. Dat er voldoende en toegankelijke stallingsruimte wordt gerealiseerd voor gebruikers en bezoekers. Voor fiets, snorfiets, bakfiets etc. Gebruikers bij woningen moeten kwalitatief goede en voldoende stallingruimte hebben.
- Het plangebied voor gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten op de Kranenburgweg ter hoogte van de aansluiting Maatgravendijk/Kerkepad. Gezien de ligging van de aansluiting en de aanwezigheid van belangrijke fietsroutes/recreatieve verbindingen is een veilige aansluiting van groot belang. Tevens is de nabijheid van de komgrens en de relatief hoge naderingssnelheid op de Kranenburgweg, vooral vanuit oostelijke richting een aandachtspunt. De initiatiefnemer dient (samen met de gemeente) te onderzoeken welke infrastructurele ingreep er nodig is aan deze ontsluiting en treed over de uitvoering hiervan in overleg met de Gemeente.
- Omdat het plangebied min of meer de entree markeert van de bebouwde kom heeft het de voorkeur dat de bebouwing ook een (zicht)relatie krijgt met de Kranenburgweg.
- Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd, dat binnen het plan wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.
- Gezien het doodlopend karakter van het plangebied (voor autoverkeer) dient er bij de verdere uitvoering op het gebied van mobiliteit en verkeer specifiek afstemming te worden gezocht met de veiligheidsregio voor de bereikbaarheid van hulpdiensten in het plan.

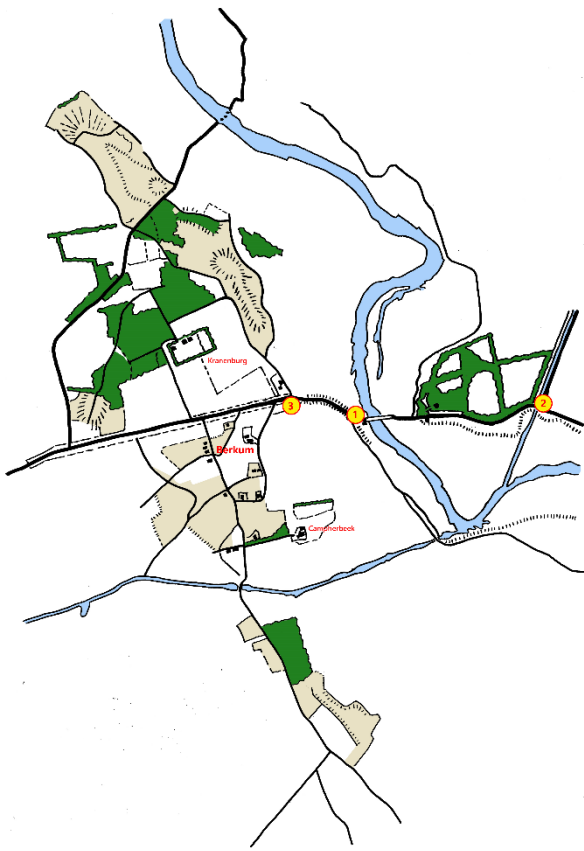
4 Omgevingskwaliteit

4.1 Stedenbouw en erfgoed

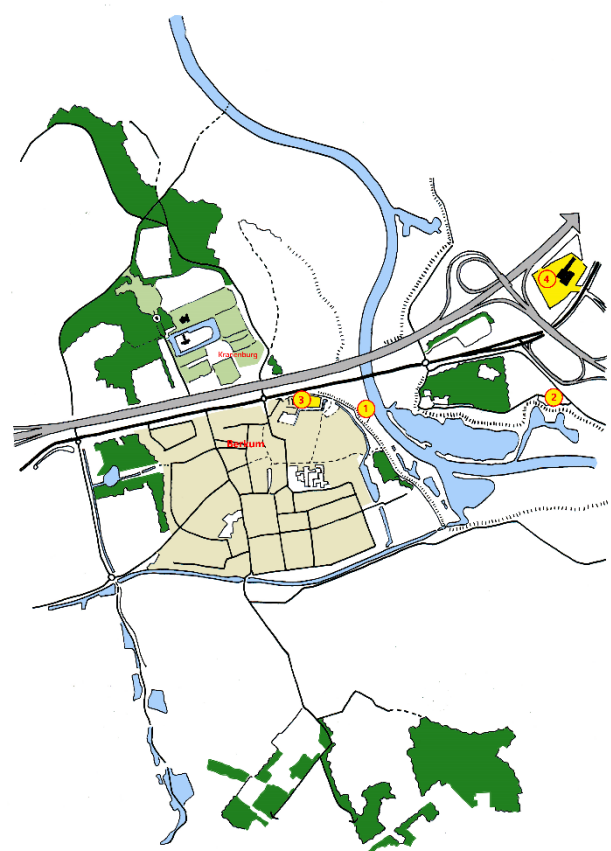
4.1.1 De Toerist: Pleisterplaats rond de Berkumerbrug

De locatie Kranenburgweg 10 is verbonden met een lange geschiedenis van herbergen (locatie 1,2&3 in figuur 6&7) op verschillende plekken langs de uitvalsweg (later Rijksweg) Zwolle - Meppel. Hier vormde de Berkumerbrug over de rivier de Vecht de enige route van Zwolle naar het noorden, richting Dalfsen en Ommen aan de oostkant en richting Staphorst, Dedemsvaart en Meppel aan de noordkant.

In 2018 is 'De Toerist' aan de Kranenburgweg gesloopt (locatie 3 in figuur 6&7). Van der Valk bouwde een gloednieuw hotel aan de A28 (locatie 4 in figuur 7), de laatste in een reeks aan relocations van herbergfunctie op deze locatie. Wederom een strategische locatie, gekoppeld aan de noordelijke entree van Zwolle. Dit nieuwe hotel ligt hemelsbreed op slechts 500 meter van de plek waar café De Toerist (in de volksmond café Henderiks) van 1835 tot 1935 100 jaar heeft gelegen. Het mooie van de geschiedenis van deze plek is zodoende de betekenis als 'ontvangstplek aan de invalroute': de bezoeker die Zwolle binnenkomt wordt hier opgevangen en welkom geheten.



Figuur 7, Berkum; Betekenis van de plek in 1925



Figuur 6, Berkum; Betekenis van de plek in 2020

4.1.2 **Kansen: Locatie Kranenburgweg:**

Sinds de sloop van de Toerist ligt de locatie aan de Kranenburgweg weer vrij voor een nieuwe bestemming. Grondeigenaar Van der Valk heeft de samenwerking opgezocht met Dura Vermeer om hier woningbouw te realiseren, waarmee de locatie in de toekomst niet langer de functie van 'herberg aan de poort van Zwolle' heeft, maar onderdeel wordt van het bewoonde gebied van Berkum.

Hoewel de locatie ten opzichte van de omvang van heel Berkum niet groot is, heeft de plek een bijzondere geschiedenis. De grootste kans voor de woningbouwontwikkeling is om het ontwerp zó vorm te geven dat in de nieuwe uitstraling de identiteit van de locatie gaat spreken. Bij het ontwerp aan de nieuwe woonbestemming is het verhaal van De Toerist één spoor in de betekenis van de plek. Een tweede is de verhouding ten opzichte van de bewoonde kern Berkum. De landschappelijke ligging is ten slotte een derde relevant spoor dat mede betekenis geeft aan de locatie (zie kader hieronder voor verdere toelichting).

In de ruimtelijke en landschappelijke betekenis van de plek zijn de volgende gebiedskenmerken van belang:

1. de oorspronkelijke ligging als herberg aan de invalsweg: op het punt waar de Vechtribrug aan Zwolse zijde aanlandt en met het knooppunt met de dijk.
2. de verhouding tot Berkum: Tot ca. 1920 bestond Berkum slechts nog uit een boerderijengroep op de hogere gronden als onderdeel van de slingerende dekzandruggen. Samen in de reeks met Wijthmen, Herfte, Berkum Brinkhoek en Langenholte. In het gebied lagen ook enkele Havezathes (landgoedachtige boerderijen), waaronder Campherbeek (nu Berkum zuidoost) en Kranenburg (de huidige begraafplaats). Berkum begon rond 1930 te groeien met enkele buitenvillaatjes langs de Camperbeeklaan, voor Zwollenaren die de rust buiten de stad opzochten. In deze tijd was de plek van De Toerist via het Kerkepad nog verbonden met de Camperbeeklaan.
3. de huidige landschappelijke ligging (en het landschappelijke karakter). De landschappelijke ligging wordt getekend door de waterlopen, waterverbindingen en wegen/bruggen enerzijds, en door de dekzandrug waarop Berkum is ontstaan anderzijds. Kenmerkend is dat de dijk en de sloot aan de dijk wat slingerend langs de oostrand lopen. Ze vormen samen de rand van de bewoonde kern Berkum. Af en toe lopen sloot en dijk uit elkaar, waardoor wat tussenliggende gebiedjes ontstaan die daarom meer afgescheiden liggen van de woonkern. Kranenburgweg 10 ligt ook op deze manier deels als een eigen enclave. Samen met enkele kavels meer gekoppeld aan de uitvalsweg en aan de route naar de dijk. De (tocht?)sloot loopt hier met een gedeelte van de dijk achter de locatie langs, waardoor het gevoel van 'enclave' ten opzichte van de woonkern Berkum versterkt wordt. Dit is ergens logisch gezien de voormalige betekenis als herberg aan de uitvalsroute, en niet zozeer als onderdeel van Berkum.

Kansen: stedenbouwkundig en landschappelijk

Uit deze betekenissen van de plek volgen kansen voor de toekomstige ontwikkeling, die erop gericht zijn om de herkenning van buitenpost, landschap en dorp te blijven laten zien:

1. Behoudt het karakter van een 'buitenpost': zowel landschappelijk als qua beeld van de bebouwing
2. De plek heeft in de toekomst niet meer de betekenis als herberg of restaurant. Hoe kan de woonbebouwing toch iets vervullen in de zin van 'ontvangstgebouw onder aan de brug'? Geen grootse poort, wel een zichtbaar entreegebouw met verwijzing naar het verleden.
3. Wellicht kan de naam van de plek 'de Toerist' nog een mooie verwijzing zijn naar het verhaal van deze plek.

Kansen: op basis van eerste schetsen Dura Vermeer (bijlage 2)

1. Het concept van een collectieve landschappelijke buitenruimte en woningen met kleine privéruimtes, gericht op de buitenruimte is een denkbare insteek om de groene ondergrond te blijven benadrukken. Er zou dan wel voldoende ruimte moeten zijn om het concept goed tot zijn recht te laten komen, waarin landschap en collectieve buitenruimte de herkenbare drager blijven.
2. Gezien de historie van De Toerist verdient het de aanbeveling om aan de straat, aan de Kranenburgweg, een soort entreegebouw, uitvalspost als zichtbaar accent te plaatsen;
3. De verkaveling lijkt nu in compositie nog aan te sluiten bij, of door te lopen in het geheel van Berkum. Is er nog een model denkbaar/levert dat iets op om in de verkavelingsstructuur de gedachte als buitenpost meer terug te laten komen?
4. Er is een puzzel/opgave zichtbaar in de balans tussen beoogd aantal woningen i.v.m. de haalbaarheid en het overtuigend kunnen inzetten van het concept (ongeacht inzet concept doorlopend landschap of concept buitenpost, of afgeleide). De vraag is dan: hoe kan met een slimme omgang met woningen en programma zoveel mogelijk ruimte gecreëerd worden? Het aantal woningen (in basisverkaveling) en aantal parkeerplaatsen legt nu nog teveel druk op de ruimte waardoor er te weinig gelegenheid is om een overtuigende buitenruimte (landschap, collectief gebied) te kunnen maken. Ingrediënten om hier oplossing aan te bieden kunnen zijn: maatwerk in de parkeerbalans, deels parkeren in de woning/garage, relatie privé-buitenruimte en collectief gebied duidelijk inzetten, meer eigenheid in woningtypologieën creëren (en daardoor ruimte creëren).

4.2 Openbare ruimte

In verband met de beperkte ruimte en de ambitie toch een kwalitatief goede ruimte te creëren is het op deze locatie het verkennen waard of we hier met een semiopenbare of mandelige ruimte kunnen werken bijv. in de vorm van collectief groen i.p.v. grote tuinen. In het ROP zal moeten worden uitgewerkt hoe deze ruimte invulling krijgt. Te denken valt in ieder geval aan: hoe zij veilig en toegankelijk is voor bijvoorbeeld hulpverleners, bezorg- en leverdiensten. Ook zal er moeten worden uitgewerkt hoe en waar het afval verzameld en opgehaald wordt.

Belangrijk bij de verkenning naar de (on)mogelijkheden van semi-openbare of mandelige ruimte is dat de initiatiefnemer aandacht besteedt aan hoe de woonvorm/het stedenbouwkundig concept zich leent voor gezamenlijk of eigen beheer. Ook moet de woonvorm zich lenen voor een collectief ruimtebeheer door de bewoners. In het ruimtelijk ontwikkelplan dient te worden onderzocht en uitgewerkt hoe hier invulling aan gegeven wordt en wat daarin de rol van de gemeente zal zijn.

Gebieden waarvan de intentie is deze wel over te dragen aan de gemeente dienen te voldoen aan het gemeentelijk APVE. Deze zal als bijlage in het ROP worden gevoegd. Daarnaast zullen er afspraken moeten worden gemaakt over het proces en de juridische kant van de grondoverdracht.

In het kader van de wegenwet is het onderhoud van wegen een overheidstaak, daarom dienen de wegen te worden overgedragen aan de gemeente en daarmee dus te voldoen aan het APvE van de gemeente Zwolle. Niet openbare wegen vallen niet onder de wegenwet, echter is er op basis van de huidige verkaveling geen reden om deze wegen als "eigen weg" te beschouwen.

4.3 Groen en landschap

4.3.1 Groenstructuur

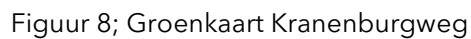
De noordzijde van de het plangebied ligt aan de hoofdgroenstructuur van de gemeente Zwolle en de oostzijde grenst aan de nevgroenstructuur. Deze worden aangegeven op de Groenkaart. Voor de bomen in deze groenstructuren geldt de beschermingsstatus zoals beschreven in de Bomenverordening.

De omgevingsvisie zegt over de hoofdgroenstructuur dat deze in de toekomst behouden blijft of waar nodig wordt aangevuld, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een zeer terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur en wijkgroenstructuur. Dat kan alleen als het gepaard gaat met aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke en ecologische waarden. We staan kappen van bomen in de hoofdgroenstructuur niet toe. De wijkgroenstructuur (oftewel de nevgroenstructuur) moet stevig genoeg zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. De wijkgroenstructuur kent meerdere functies, natuurwaarden en is duidelijk herkenbaar in de wijk. Groen en water behoren tot de wijkgroenstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de wijkgroenstructuur ter plaatse moet vervullen.

De groenstructuren hebben tevens waarde voor de leefbaarheid in de wijk en maken onderdeel uit van de hoofdfietsroute en recreatieve routes langs deze locatie.

4.3.2 Landschap

De ontwikkeling aan de Kranenburgweg ligt aan de rand van de stad nabij de Vecht. Bij het binnenkomen van de stad is dit een eerste aanblik, derhalve is het noodzakelijk om de locatie in samenhang met de groene omgeving te ontwerpen. De noord- en oostzijde van de ontwikkeling openen zich naar het landschap. Vanuit het landschap is het wenselijk de



Het hoogte verschil op de locatie, en het daarop plaatsen van bebouwing zal invloed hebben op de beleving van de woningen in de omgeving. In het ontwerp dient hiermee rekening gehouden te worden. Door slim gebruik te maken van het hoogteverschillen voor bijvoorbeeld parkeeroplossingen kan een optimale relatie met het landschap worden gecreëerd.

Het is een wens van de gemeente om bij het toepassen van collectieve (binnen)tuinen te voorkomen dat er erfafscheidingen worden toegepast, dit kan geborgd worden in het omgevingsplan, door voorwaarden op te nemen bij verkoop of geregeld worden in een VVE. Hiervoor zal in het geval van openbare ruimte tevens vooraf afstemming met Beheer van de gemeente Zwolle moeten plaatsvinden. In het ruimtelijk ontwikkelplan dient te worden onderzocht en uitgewerkt hoe hier invulling aan gegeven wordt en wat daarin de rol van de gemeente zal zijn.

Datum	15-11-2023
Titel	Startnotitie Kranenburgweg 10

4.4 Natuur en ecologie

Bomen aan de kranenburgweg zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Binnen anderhalve meter van de kroon mag niet gebouwd worden. De initiatiefnemer zal een stikstof toets moeten doen en moeten verkennen of de ontwikkeling Mer-plichtig is.

Naast de boomcontouren dient initiatiefnemer het ecologisch onderzoek te actualiseren in verband met de nieuwe wetgeving onder de omgevingswet en waar nodig aanvullend onderzoek te doen. De initiatiefnemer zal een verkennende Bomeneffectrapportage [BEA] moeten uitvoeren. In het initiatief is geen spraken van dat er bomen gekapt worden, echter in de bouw en uitvoeringsfase kunnen de bomen mogelijk beschadigd raken. Dit vraagt ook aandacht in de bestekken. Ook staan er nu parkeerplekken geprojecteerd onder de boomkroon van een boom in de hoofdgroenstructuur.

5 Gezondheid en veiligheid

5.1 Gezonde leefomgeving

De inrichting van de fysieke leefomgeving kan een positieve bijdrage 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'.



Figuur 9, Zwolle wil 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.

5.2 Energie

Zwolle wil in 2040 een energie neutrale en fossielvrije stad zijn. Dat betekent dat dan alle energie die in Zwolle wordt gebruikt lokaal en duurzaam moet worden opgewekt. Alle bestaande woningen, bedrijven en voorzieningen in Zwolle nemen in de komende twintig jaar stap voor stap afscheid van het aardgas en nieuwbouw willen we energieneutraal ontwikkelen.

Energie eisen voor nieuwbouw (BENG)

Vanaf 1 januari 2021 geldt voor nieuwbouw (Bouwbesluit), zowel woningen, kantoren, scholen en sportgebouwen, dat de vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG) (zie tabel 3). Bij gestapeld > 4 lagen gelden andere waarde.

Tabel 3; Eisen BENG grondgebonden woningen.

Zwolle hanteert gemeente breed een bovenwettelijke ambitie voor energie neutrale gebouwen namelijk, Energie Neutrale Gebouwen (ENG) met streven naar Nul-op-de-Meter (NOM).

	Grondgebonden woningen Energie-eis ENG
BENG 1	55* kWh/m ² (≤55)
BENG 2	0 kWh/m ² (≤30)
BENG 3	100% (≥50)

*Eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie zijn van toepassing.

Onderzocht moet worden in welke mate aan deze ambitie invullingen gegeven kan worden.

5.2.1 Warmtesysteem

Zwolle wil in 2040 een fossielvrije stad zijn en nieuwe woningen mogen niet meer worden aangesloten op aardgas ([Transitievisie warmte, 2020](#)). Er moet dus op een andere wijze worden voorzien in warmte en koude. De buurten Brinkhoek, Berkum en Veldhoek hebben de status van proeftuin binnen het programma Proeftuin Aardgasvrije Wijken (PAW). In het project Berkum Energie Neutraal (BEN) werken de betrokken partijen, waaronder de corporaties, inwoners en Gemeente aan een aardgasvrij Berkum. In oktober 2023 vindt de bewonersraadpleging plaats waarna een keuze gemaakt wordt voor het wijkenergiesysteem. Bij de ontwikkeling aan de Kranenburgweg is het van belang om te kijken naar de mogelijke koppelkansen met de ontwikkelingen in Berkum.

Er bestaan enkele energiesysteem opties voor het projectgebied. Dit is afhankelijk van de warmtevraag en van het isolatieniveau van de gebouwen. Bij nieuwbouwwoningen past een hoge isolatiegraad en een lage-temperatuur warmtesysteem. Een Warmte-Koude Opslag (WKO) of individuele warmtepompen zijn in deze situatie voor de hand liggende energiesystemen. De potentie hiervan dient nog onderzocht te worden.

5.2.2 Elektriciteitsnet

De toevoeging van ongeveer 38 nieuwe grondgebondenwoningen leidt tot een stijging van de elektriciteitsvraag in het gebied. Dit zowel direct door de toevoeging van de woningen als door de door elektriciteit aangedreven warmtesystemen. Hiernaast moet er rekening gehouden worden met de laadinfrastructuur. Er zullen eventueel trafo's bijgeplaatst moeten worden en mogelijk een uitbreiding/extra MS-T Station. De initiatiefnemer zal moeten onderzoeken welke maatregelen/ingrepen er nodig zijn op het elektriciteitsnet en er voor zorgen dat er afstemming plaatsvindt met de betrokken nutspartijen.

5.3 Water en Klimaat

Droogte:

Langdurige droogte leidt tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies. Dit kan worden voorkomen/gedempt door het vergroten van infiltratie en minimaliseren van verharding. Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en het verbeteren van waterkwaliteit is onderdeel van het ontwerp. Voorkeursvolgorde: Benutten en besparen, Vasthouden en infiltreren, Bergen, Afvoeren.

Grondwaterpeilen en waterbeschikbaarheid zijn sturend bij keuzefunctie, systeem én inrichting van de openbare ruimte. Waarbij ingezet wordt op het minimaliseren van verharding om de sponswerking optimaal te borgen.

Hitte:

Tijdens periode van hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Waarbij er voldoende schaduw is op verblijfsplekken loop- en fietsroutes.

Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen zijn bestand tegen hitte.
Voorkeursvolgorde: Koele omgeving, Warmte weren, Passief koelen, Actief koelen.

Overstroming:

De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen vanuit het regionale watersysteem en dijkdoorbraken. Overstromingsrisico's van overstromingskans in relatie tot waterdiepte en evacuatie tijd afwegen met specifieke aandacht voor vitale en kwetsbare functies.

Wateroverlast:

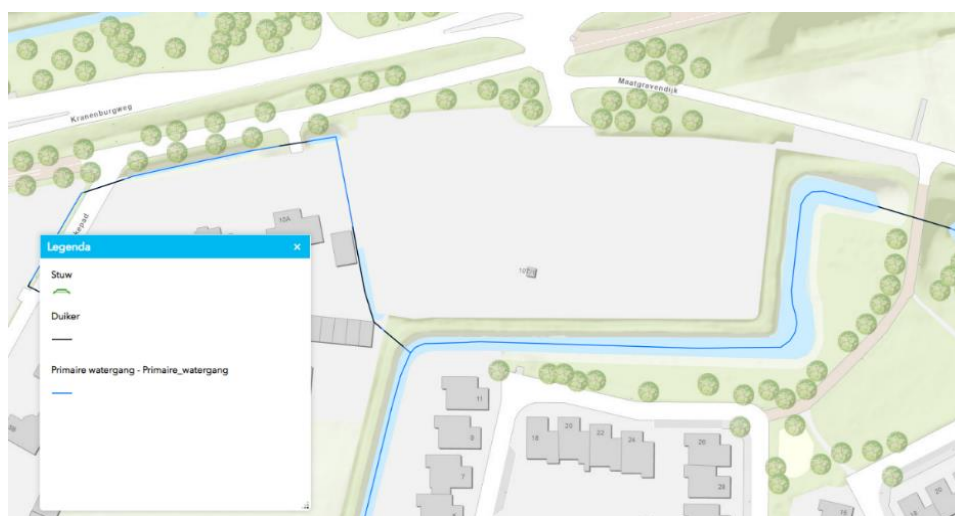
Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar. Geen waterschade tot en met een bui die 1x per 100 jaar voorkomt. Groenblauwe structuren en gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus (Gebouw, Gebied, Omgeving). Geen waterschade bij 0,20 meter waterdiepte op straat. Neerslag op privaatterrein verwerken of daarvoor bestemde extravoorzieningen in het plangebied. Zie ook hemelwaterverordening van de Gemeente Zwolle.

Uitgangspunt: Ontwikkeling voorkomt afwenteling. Waarbij nieuw ook bestaande problematiek uit de omgeving oplost. Zelfde voorkeursvolgorde zoals bij droogte is vermeld.

5.3.1 Watersysteem

Oppervlaktewater:

Het plangebied wordt omringd door primaire watergangen die in beheer zijn bij Waterschap Drents Overijsselse Delta, zie onderstaand figuur. De afvoercapaciteit en bereikbaarheid voor beheer en onderhoud dienen behouden te blijven.

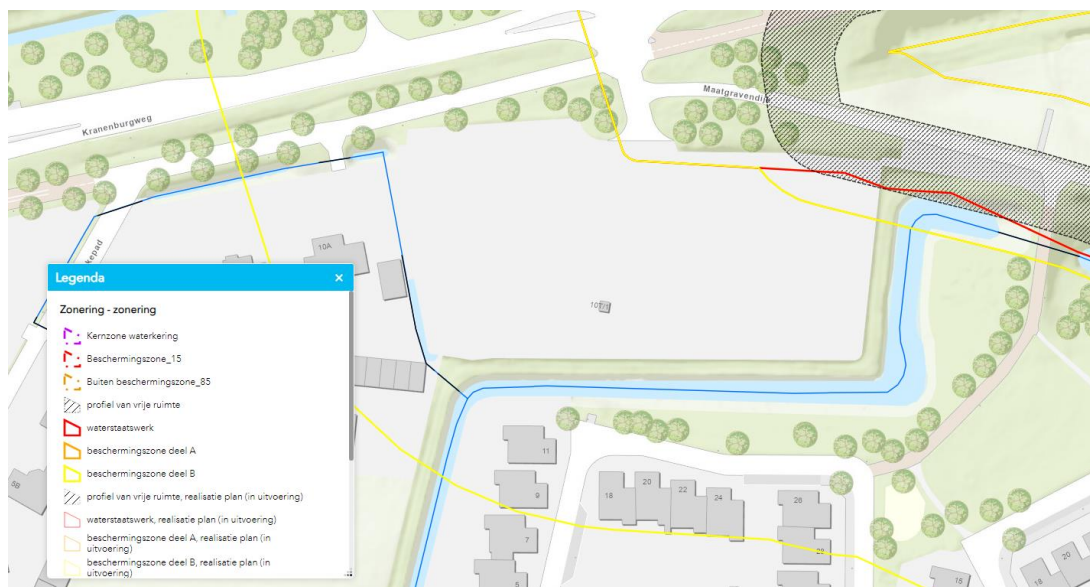


Figuur 10; Waterschap kaders Duikers en watergangen

Waterkering:

Het gehele plangebied ligt in beschermingszone deel B van de waterkering. Een deel van het plangebied is gelegen in beschermingszone A en een deel in het profiel van vrije ruimte. De [Keur](#) van Waterschap Drents Overijsselse Delta is hier van toepassing. Bouwen en activiteiten binnen het waterstaatswerk zijn niet toegestaan en bouwen en activiteiten in zone A en B onder voorwaarden.

Daarnaast voldoet de waterkering niet aan de normering. In het kader van het programma Veilige Vecht verkent het waterschap oplossingsmogelijkheden, welke verder uitgewerkt worden in concrete plannen. Advies is in een vroegtijdig stadium afstemming plaats te vinden met het waterschap. De initiatiefnemer heeft contact met het waterschap over de locatie.



Figuur 11; Waterschap kaders, Zoning A & B

Waterberging

Voor alle ontwikkelingen in Zwolle eist de gemeente een waterberging van 60mm per m2 verhard oppervlak. Van deze 60 mm moet minimaal 20 mm in een infiltratievoorziening geborgen worden, de overige 40 mm mag tijdelijk elders in het plangebied geborgen worden (verlaagd groen, parkeerplaats etc.).

Al het verzamelde water in de waterberging (20 mm + 40 mm) moet infiltreren in het plangebied. Deze waterberging moet binnen 2 dagen na de bui weer beschikbaar zijn voor de volgende bui. Hoe wordt omgegaan met het hemelwater in het plangebied dient uitgewerkt te worden in een waterhuishoudingsplan. Vanuit de afdeling stedelijk water/klimaatadaptatie is de wens om een gezamenlijke watertoets te doen met het waterschap.

De volgende kaders worden gesteld door het waterschap en de gemeente:

- De gemeente vraagt om minimaal 20 mm aan infiltratievoorzieningen op privéterrein en in openbare delen. Voor ontwikkelingen groter dan 1500 m2 moet dit worden aangevuld tot 60 mm opvang voor het gehele ontwikkelgebied. Dat mag ook een park

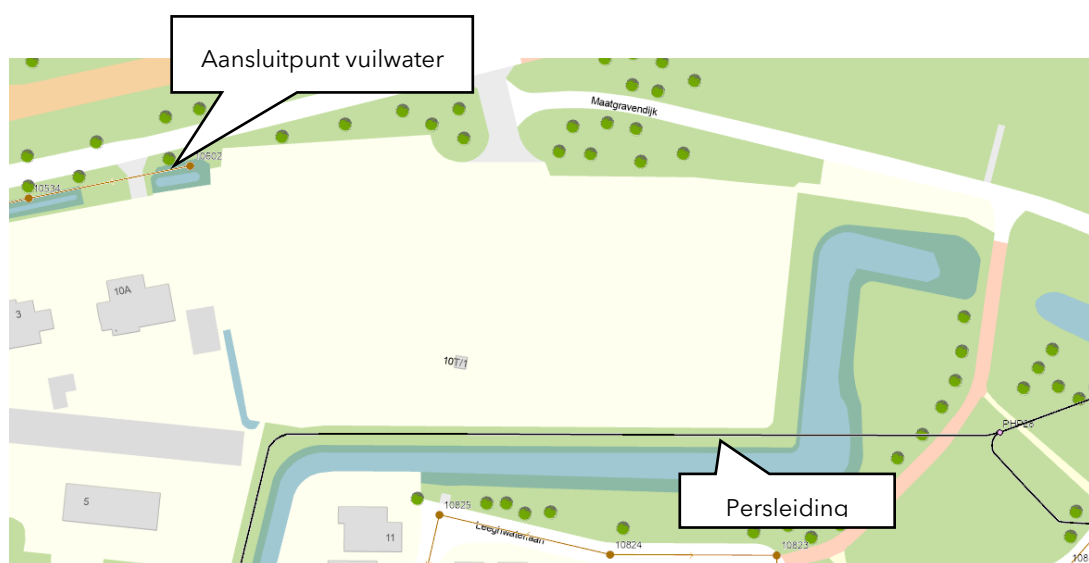
zijn of een weg die tijdelijk blank komt te staan. Hiermee wordt een gebied klimaatbestendig voor een bui van 70 mm in 1 uur, die eens per 100 jaar komt. Binnen 2 dagen moeten de voorzieningen weer beschikbaar zijn voor een volgende bui. Dit staat verwoord in de [hemelwaterverordening](#).

- Het waterschap houdt rekening met een langdurige bui van 111 mm in 2 dagen en die heeft ook een frequentie van eens per 100 jaar. Rekening houdend met een vertraagde afvoer moet er dan 80 mm in een gebied worden opgevangen.

5.3.2 Riolering

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een belangrijke gemeentelijke hoofdpersleiding. Binnen 5 meter van de persleiding mag niet gebouwd worden. Daarnaast geldt de algemene eis dat er binnen 3 meter uit zijkant van deze persleiding geen obstakels in de grond gebracht mogen worden, zoals andere leidingen, hekwerken, tuinhuisjes etc.

Voor het vuilwater dient een rioleringsplan opgesteld te worden. Het vuilwater afkomstig uit het plangebied kan lozen op put 10602 van het gemeentelijk rioleringsstelsel. Dit plan moet worden afgestemd met gemeente en waterschap.



Figuur 12; Situatie riolering

5.4 Circulariteit

Bouwen is één van de grootste oorzaken van negatieve milieu-impact in Nederland. Daarom worden er steeds strengere eisen gesteld aan nieuwe gebiedsontwikkelingen en de gebouwen die worden gerealiseerd. Het is de verwachting dat deze eisen (bijvoorbeeld de MGP) de komende jaren snel zullen worden aangescherpt. De ontwikkeling zal dan ook altijd moeten voldoen aan de wetgeving en juridische kaders die gelden ten tijde van de aanvraag van de vergunning. Door circulair te bouwen wordt een groot deel van de negatieve milieu impact vermeden. Het is daarmee een toekomstbestendige manier van bouwen, die voorsorteert op mogelijke strengere eisen in de toekomst (onder de omgevingswet) en daarmee wordt de bouwzekerheid vergroot.

Circulair bouwen is erop gericht om de milieu-impact van de activiteit te minimaliseren. In de kern is het doel daarbij om het gebruik van primaire abiotische grondstoffen tot nul te brengen. Dat zijn alle grondstoffen die gedolven moeten worden voor materialen als staal, steen, beton en dergelijke.

De twee belangrijkste oplossingen daarvoor zijn:

- Het gebruik van hernieuwbare biobased materialen, zoals hout;
- Het toepassen van hergebruikte materialen en producten, zoals deuren of kozijnen uit een donorgebouw.

Circulair bouwen denkt ook na over de mogelijkheid tot hergebruik van de producten en materialen in een gebouw wanneer het einde levensduur is of wanneer (functie) aanpassingen gewenst zijn. Belangrijk is het dan dat het gebouw, zoals bij lego, makkelijk uit elkaar te halen is en de verschillende producten en materialen opnieuw gebruikt kunnen gaan worden.

De initiatiefnemer dient verder uit te zoeken en onderbouwen hoe zij invulling kan geven aan de gemeentelijke streefdoelen op het gebied van circulariteit. Deze streefdoelen zijn:

- Er moet een materialenpaspoort gemaakt worden (daarmee worden alle producten en materialen geïdentificeerd en de milieu-impact inzichtelijk worden gemaakt); Dit paspoort geeft minimaal invulling aan de wettelijke MPG eis.
- We verwachten een demontagehandleiding (beschrijving van hoe het gebouw netjes gedemonteerd kan worden);
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van chemische verbindingen. Door elementen te verlijmen is het niet meer mogelijk om ze uit elkaar te halen en in de toekomst te hergebruiken.
- Daarnaast gaat circulair bouwen ook uit van het gebruik van duurzame energie in zowel de realisatiefase als gedurende het gebruik van het gebouw.

5.5 Milieu

Er zal minimaal een Mer-verkenning moeten worden uitgevoerd. Onder de omgevingswet kan deze waarschijnlijk mee in de vergunningaanvraag.

5.5.1 Externe Veiligheid

In 2018 is reeds een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor de locatie in de woningbouw plannen van toen. De initiatiefnemer zal dit onderzoek actualiseren op basis van de nieuwe verkaveling en plannen.

Aandachtspunten zijn o.a. de A28 (zie ook geluid) waar het transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt, de aardgasleiding die vlak langs het gebied loopt. Deze risicobronnen vergen dat er goed wordt gekeken naar de vluchtroutes en ontsluiting van het gebied. Dit geldt ook voor de aanrijroutes van hulpdiensten. Op dit moment is de ontsluiting enkel via de bovenzijde van het plangebied geregeld, dit lijkt in eerste instantie onvoldoende vanuit het perspectief van externe veiligheid.

5.5.2 Geluid

In 2018 is een akkoestisch onderzoek gedaan, deze dient te worden geactualiseerd op basis van huidige wetgeving en het stedenbouwkundig ontwerp. Met name de nabijheid van de A28 en de Kranenburgweg zijn aandachtspunten op dit thema. Mogelijk moet er een besluit hogere grenswaarde worden genomen (als onderdeel van de omgevingsvergunning/omgevingsplan).

5.5.3 Bedrijven en milieuzonering

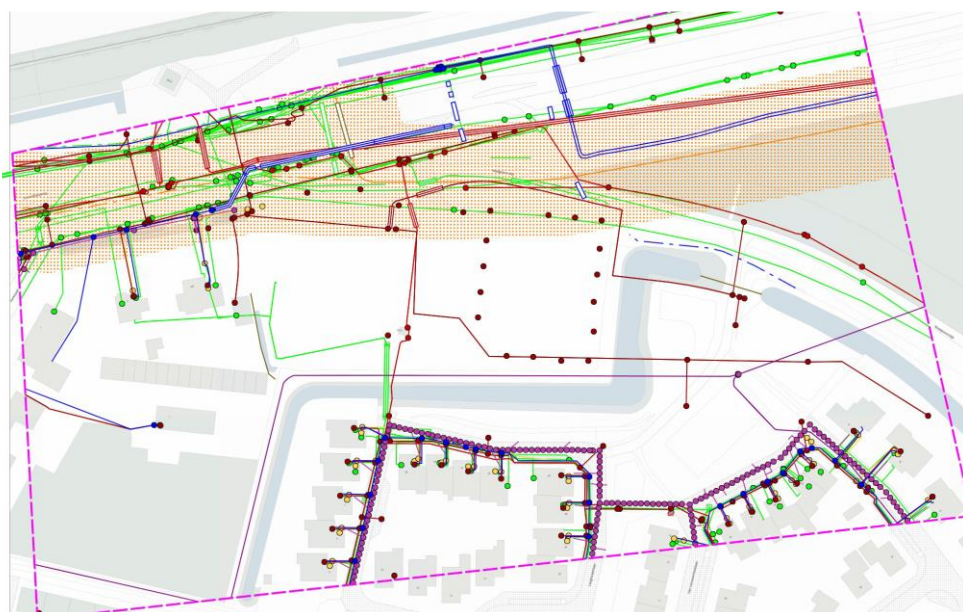
In de nabijheid ligt een garagebedrijf. Voor dit bedrijf moet worden uitgegaan van een hindercirkel van ca 30 meter bij een rustige woonwijk voor een gemengd gebied wordt uitgegaan van 10 meter. Er dient te worden onderbouwd waarom in dit geval spraken is van een gemengd gebied. Hiervoor is in eerdere onderzoeken al een basis gelegd. Deze dienen te worden geactualiseerd.

5.5.4 Stikstof

De locatie grenst aan een natura2000 gebied (Overijsselse Vecht) en ligt ook in de zone Zwartewater. De initiatiefnemer heeft een eerste onderzoek naar de stikstof impact uitgezet deze lijken met internsalderen op nul uit te komen. Op basis hiervan lijkt een ecologische voortoets niet nodig. Uiteindelijk wordt de berekening officieel getoetst als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, en er zal dan ook moeten worden voldaan aan de op het moment van aanvragen geldende uitgangspunten voor die berekening.

5.5.5 Bodem en ondergrond

Er is reeds door de initiatiefnemer een KLIC melding gedaan. Zij geven aan dat het travo huisje dat nog op de kaart staat reeds verwijderd is. Het is nog onduidelijk of de bekabeling nog in de grond ligt. Dit zal moeten worden gecheckt en eventueel moeten worden bijgewerkt in het KLIC. In het ROP vragen we duidelijkheid over wat er met de bestaande infra in de bodem wordt gedaan.



Figuur 13; Resultaat KLIC melding 2023.

6 Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor een zorgvuldige organisatie van de participatie en neemt de Zwolse participatieaanpak Hanza! als leidraad. De uitvoering hiervan ligt voornamelijk bij de initiatiefnemer, maar als gemeente nemen we hier actief een rol in door mee te denken in de opzet en het momentum van de participatie. Ook houden we via wijkmanagement de voelsprietten in de wijk en geven we terug aan de initiatiefnemer als er onrust en zorgen ontstaan in de wijk.

De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders vinden een goede samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties van groot belang en daarmee is de Zwolse participatieaanpak Hanza! niet vrijblijvend.

De participatieaanpak kent een aantal overzichtelijke 'spelregels' om ervoor te zorgen dat samenwerkingen goed tot stand komen, voor iedereen prettig verlopen en het gewenste resultaat opleveren. De basisspelregels betreffen:

- A. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor zorgvuldige participatie;
- B. De initiatiefnemer zorgt ervoor dat alle Zwollenaren kunnen meedoen;
- C. De initiatiefnemer maakt in samenspraak met de gemeente gebruik van de kennis en contacten die er in Zwolle al zijn;
- D. De initiatiefnemer streeft ernaar dat iedereen zich aan het einde van het proces serieus genomen voelt.

Hanza! biedt daarbij ook handvatten aan initiatiefnemers en beslissers om participatieprocessen (tussentijds) in nadrukkelijke samenspraak met de deelnemers te kunnen toetsen en te beoordelen of er zorgvuldig met participatie is omgegaan.

Gedurende het gehele traject wordt een participatiejournaal bijgehouden door de initiatiefnemer.

6.1 Participatie traject

In bijlage 1 (9.1) is het participatieplan van de initiatiefnemer opgenomen, deze is afgestemd met de gemeente. Op 1 juni 2023 is er een doorstart geweest met de omwonenden. Tijdens deze doorstart is ook afgestemd hoe in het vervolg traject de participatie en communicatie zal verlopen. Het verslag van deze avond staat in bijlage 3 (9.3). Eind september is aan de buurt terugkoppeling gegeven op deze avond en aan hen laten weten wat de volgende stappen zijn en wanneer een volgend bericht verwacht kan worden.

7 Uitvoerbaarheid en ontwikkelstrategie

7.1 Haalbaarheid

De locatie Kranenburg was en wordt in de toekomst een kenmerkende plek voor de wijk Berkum. De locatie Kranenburg wordt omgezet van een horecabestemming naar woonlocatieontwikkeling. Naast de wettelijke eisen geldt voor deze locatie een groot scala aan gemeentelijke beleid en -ambities. De gemeente vraagt om een goede inpassing van de ontwikkeling op deze kenmerkende plek voor Berkum.

De initiatiefnemer beoogd een economisch haalbare ontwikkeling te maken. Een economische haalbare ontwikkeling is naast het terugverdienen van de aankoopprijs voor de locatie, alle overige ontwikkelingskosten en een redelijk rendement op de investering/ontwikkeling.

In het ROP komt de ruimtelijke verbeelding/vertaling van de locatie Kranenburg tot uitdrukking. Het ROP is gebaseerd op de wettelijke eisen, het gemeentelijk beleid en -ambities en de financiële parameters van de ontwikkelende partij. Het is goed te beseffen dat we gezien de beperkte (financiële en fysieke) ruimte in deze ontwikkeling waarschijnlijk niet op alle gemeentelijke ambities een tien kunnen scoren. Met behulp van het ambitie web inventariseren we op welke verschillende ambities en beleidsvelden we inzetten. De uitwerking van dat ambitie web landt in het ROP.

De initiatiefnemer heeft te maken met een stevige aankoopprijs voor de locatie en impliceert een verzwarende opgave voor de economische haalbaarheid. Twee eerdere planontwikkelingstrajecten zijn economisch niet haalbaar gebleken. Deze ontwikkeling is het derde ontwikkelingstraject.

De initiatiefnemer ziet op dit moment voldoende (economisch)perspectief om het ROP, passend binnen het gemeentelijk beleid en ambities, op te stellen.

In het kader van de haalbaarheid ambiëren we een open en transparant proces tussen gemeente en initiatiefnemer. In het traject van het komen tot een ROP zullen gemeente en Initiatiefnemer in overleg treden over de precieze invulling van de locatie en de gemeentelijke ambities. Hiervoor is het belangrijk om een wederzijdse transparante samenwerking met de initiatiefnemer na te streven. We moeten van elkaar kunnen zien wat keuzes voor effect hebben op de haalbaarheid van het plan.

7.2 Capaciteit en financiering

Afspraken over de financiering worden gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst en anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal zal plaatsvinden op basis van die afspraken en de daarbij horende ramingen. Een berekening van de ambtelijke kosten voor de eerste fase zal met behulp van de Zwolse plankosten scan (versie 4) in de samenwerkingsovereenkomst plaatsvinden. Voor de anterieure overeenkomst gebruiken we de op dat moment geldende/vastgestelde plankostenscan.

Via de jaarlijkse interne capaciteit uitvraag die in november wordt gedaan is de capaciteit op dit project uitgevraagd.

8 Procesuitvoering

8.1 Samenwerking grondeigenaren en stakeholders

Omdat op deze locatie meerdere initiatieven al stuk gelopen zijn is een nauwe samenwerking tussen de verschillende stakeholders van belang. De Gemeente Zwolle zal met initiatiefnemer Dura Vermeer een Samenwerkingsovereenkomst aangaan over het tot stand komen van het ruimtelijk ontwikkelplan. Hierin zal voor dat product ook het kostenverhaal geregeld worden.

Op basis van het ruimtelijk ontwikkelplan zal ook een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin het ruimtelijk en civiel programma van eisen als ook het verder kostenverhaal wordt geregeld.

8.2 Vervolgproces

Er zal worden gewerkt volgens de routekaart (Complexe) locatieontwikkeling. Aangezien in eerdere bestuurlijke gesprekken met de betrokken wethouder en grondeigenaren de wens is uitgesproken te versnellen op deze ontwikkeling is het streven om binnen drie jaar de ruimtelijke planprocessen af te ronden en over te gaan naar de realisatie/bouw van de woningen. De verschillende fases van de routekaart vormen tegelijkertijd een go/No-go moment op het project. Hieronder is een planning op hoofdlijnen opgenomen.

- 2023-Q4 → Startnotitie en Intentieovereenkomst vaststellen
Start aanvullende onderzoeken en actualisering onderzoeken.
- 2024-Q1 → Ruimtelijk ontwikkelplan afronden
Start Anterieure overeenkomst opstellen
- 2024-Q2 → Vaststellen ROP en AOK door de Raad
- 2024-Q3 → Opstellen inrichtingsplan en bouwplannen
- 2024-Q4 → Aanvraag omgevingsplanwijziging of BOPA
- 2025-Q2 → Start bouw

8.3 Komst omgevingswet

Het project zal volledig lopen onder de nieuwe omgevingswet wanneer deze ingaat op 1 januari 2024. Er zijn twee mogelijke ruimtelijk juridische routes te bewandelen, waar op korte termijn een keuze in gemaakt moet worden. De gemeente ziet hierin geen noodzaak om de ene dan wel andere route te belopen, maar stelt in deze notitie wel een advies op aan de initiatiefnemer. We vragen de initiatiefnemer in het ROP te onderbouwen voor welke route zij kiest en vragen hen bij die keuze naar meer te kijken dan enkel doorlooptijd van de procedure. Op het moment van schrijven zijn er vanuit de gemeente geen programmatische redenen om hier een omgevingsplan wijziging voor te schrijven.

8.3.1 Optie 1: Wijziging omgevingsplan

De gemeente adviseert initiatiefnemer om de ruimtelijke procedure via de wijziging omgevingsplan te lopen. Bij deze route borgen we vroegtijdig in het proces de evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Vervolgens zal met een reguliere omgevingsvergunning in maximaal 8 weken de vergunning kunnen worden afgegeven.

Die biedt zowel de initiatiefnemer als toekomstige kopers flexibiliteit doordat de mogelijkheid blijft om (vergunningsvrij) aanpassingen en aanvullingen op de woning aan te brengen. Voor de initiatiefnemer zien wij in deze bijvoorbeeld de mogelijkheid tot de verkoop met opties (uitbouw/dakkapel etc.) als een belangrijk voordeel hiervan in het kader van de financiële haalbaarheid van het plan.

We adviseren deze route omdat een vergunning die passend is bij het omgevingsplan meer zekerheid biedt in dat de vergunning wordt afgegeven. In dit geval zal een reguliere en dus korte procedure worden gelopen. Wij zien mogelijkheid om parallel aan de wijziging omgevingsplan al de stukken en aanvraag voor de omgevingsvergunning klaar te zetten en die direct na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan in behandeling te nemen. (Klein) bijkomend voordeel in deze is dat indien er geen gestapelde bouw plaatsvindt de vergunning voor het technische-bouw onderdeel via een bouwmelding (met een kwaliteitsborger) af kan.

8.3.2 Optie 2: De Buitenplanse omgevingsplan activiteit [BOPA]

Onder de Omgevingswet is er ook de mogelijkheid om via een BOPA de vergunning aan te vragen. Dit kan op twee manieren, met een reguliere omgevingsvergunning en met een uitgebreide omgevingsvergunning. De gemeenteraad is in deze bevoegd voor het besluit of deze regulier of uitgebreid moet. Ook kan de aanvrager zelf om een uitgebreide procedure vragen. Er is sprake van een uitgebreide omgevingsvergunning indien er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

In het geval van deze locatie schatten wij op voorhand in dat in deze de uitgebreide procedure van toepassing gaat zijn. Dit vanwege de nabijheid van grote risicobronnen (gasleiding, snelweg) en ook vanwege de Waterschap belangen die hier spelen. Het besluit daarop wordt echter pas op moment van aanvragen genomen door het bevoegd gezag. In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag. Waarna de mogelijkheid op beroep en hoger beroep nog volgt.

Bij een BOPA vraag je op detailniveau een vergunning aan voor de ruimtelijke en technische activiteit. Wijzigingen ten over staan van die verleende BOPA zul je dus altijd opnieuw via een BOPA moeten aanvragen. Bij deze wijzigingen kan dan worden gedacht aan kopers die een dakkapel, schuur of uitbouw willen aanbrengen

Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten:

Bij vergunningen die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, geldt dat de gemeente deze op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moet hebben verwerkt. Die na 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, zullen binnen 5 jaar na de datum van onherroepelijkheid in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.'

8.3.3 Participatie en aanvullende onderzoeken onder de omgevingswet

Naast de nieuwe planologische processen, staat in de Omgevingswet participatie hoog in het vaandel. Zoals in hoofdstuk 6 omschreven zullen we volgens de nieuwe HANZA! Participatie-aanpak gaan werken. Ook zijn er op een aantal onderwerpen scherpere eisen

aan onderzoeken gesteld, bijv. het ecologisch onderzoek, hier dient de initiatiefnemer zich bewust van te zijn.

8.4 Overlegstructuur

Eens per twee weken is er een bilateraal tussen de projectleider van de gemeente en de ontwikkelaar van Dura Vermeer. Ook beide projectondersteuners/assistente nemen hier waar mogelijk aan deel. Hier wordt de voortgang van het project besproken en afgestemd wat nodige volgende stappen en overleggen zijn. Vanuit efficiëntie overwegingen werken we niet met een vaste overlegstructuur op inhoudelijk niveau. In de bilaterale overleggen stemmen we af welke overleggen, onderwerpen en vraagstukken (op korte termijn) moeten worden georganiseerd. Dit zorgt voor dat mensen en ambtelijke uren efficiënt kunnen worden ingezet op dit project en aan tafel zitten als zij ergens ook iets van moeten (kunnen) vinden.

1x per kwartaal komen intern betrokken adviseurs van de gemeente bij elkaar voor een incheck overleg. Deze overleggen zullen halfjaarlijks worden ingezet om de voortgangsrapportages in te vullen.

In het komen tot een vastgesteld ruimtelijk ontwikkelplan is het voorstel een aantal integrale werksessies te houden. De eerste van die sessies zal een ambitie web-sessie (deze heeft reeds plaatsgevonden op 17 okt) zijn gebaseerd op de BECK aanpak welke is aangevuld met andere beleidsvelden en vakadviseurs, om te komen tot een integrale afweging en gedragen prioritering van de verschillende ruimtelijke ambities die gemeente en initiatiefnemer op de locatie hebben. Het verslag van deze sessie is bijgevoegd ([9.5](#))

We stellen een stuurgroep in waarin de ambtelijk opdrachtgever van de gemeente en de ontwikkelmanager van Dura Vermeer zitting nemen. Deze stuurgroep zal indien nodig bijeen geroepen worden en ingezet worden om snel bij dilemma's tot besluiten te kunnen komen. Mochten zij er niet uit komen dan is de escalatie route naar het periodieke gesprek dat reeds plaatsvindt tussen directeur Vastgoedontwikkeling van Dura Vermeer en de Wethouder van de Gemeente Zwolle.

9 Bijlages

9.1 Bijlage 1: Participatie plan

Participatie aanpak Kranenburgweg; doen wat je zegt

Dura Vermeer

Ruimtelijke initiatieven hebben impact op de omgeving. Er verandert iets en daarvoor is het belangrijk om de omgeving te informeren en mee te nemen in de plannen. Daar waar mogelijk kan de omgeving ook meedenken zodat eventuele wensen en zorgen kunnen worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Dit heeft niet alleen toegevoegde waarde voor de omgeving zelf, maar ook voor de initiatiefnemer. Om die reden is al vanaf het begin van de ontwikkeling nagedacht over de manier waarop de omgeving betrokken kan worden bij de voortgang van de plannen. Parallel aan de gemeentelijke start voor de start is ook de buurt in gegaan voor een soort buurt-start-voor-de-start. Deze participatieaanpak is opgesteld door initiatiefnemer, in afstemming met gemeente Zwolle.

1. Projectbeschrijving

Aan de Kranenburgweg in Berkum, op het terrein van het voormalige van der Valk restaurant (de Toerist) beoogt initiatiefnemer ca 40 woningen te realiseren. De huidige functie (bestemming) is Horeca doeleinden en om woningbouw mogelijk te maken dient deze gewijzigd te worden naar wonen. Indien woningbouw binnen 3 jaar (vanaf doorstart ontwikkeling, voorjaar 2023) niet haalbaar blijkt, is de grondeigenaar voornemens op de locatie passend binnen de huidige functie een logiesvoorziening te bouwen.

Het krachtenveld bestaat uit diverse partijen waaronder de grondeigenaar, ontwikkelaar, gemeente (met alle afdelingen en expertises), waterschap en de wijk Berkum. In het hoofdstuk 'actoranalyse' wordt uitgebreider stilgestaan bij het krachtenveld dat speelt rondom en tussen de verschillende partijen.

Wat betreft het tijdsbestek van de ontwikkeling willen zowel gemeente als grondeigenaar en initiatiefnemer vaart maken in deze ontwikkeling. Doel is om binnen 3 jaar te kunnen starten met de bouw en dan dus de benodigde procedures te hebben doorlopen. Dit vraagt ook op het gebied van participatie dat we dit efficiënt en doelgericht opzetten.

2. Omgevingskenmerken

In het kader van participatie zijn de volgende omgevingskenmerken relevant.

- De ontwikkeling bevindt zich aan de rand van Berkum, Zwolle
- School en langzaam verkeer routes die door de buurt lopen.
- Nabijheid van het autobedrijf

Datum	15-11-2023
Titel	Startnotitie Kranenburgweg 10

- Er is een actieve wijkvereniging, een werkgroep Groen Berkum, en een project Wateropvang.
- Landelijk project aardgasvrije wijken, de stichting Duurzaam Berkum
- Er is sprake van een dorpskarakter

Figuur 14 locatie verkenning Dura Vermeer (april 2023, update november 2023)

KENMERKEN

Gezond: De locatie is omzoomd door groen en blauw: De uiterwaarden van de Vecht, de lineaire bomenstructuren ten noorden, meerdere solitaire bomen om de locatie en de watergang ten zuiden. Op de locatie zelf is amper beplanting aanwezig. Aan de overzijde van de Kranenburgweg ligt het oude lommerrijke Bergklooster.

Verbonden: De locatie sluit aan op een woonbuurt van Berkum. Op loop/fietsafstand zijn basisvoorzieningen aanwezig zoals een supermarkt en een basisschool. Aan de andere kant van de Vecht liggen o.a. de IKEA, een tuincentrum en restaurant & hotel van der Valk.

In balans: In de directe omgeving lijkt het woonaanbod vooral in het hogere segment. De meerderheid van de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en 2kappers. Ook zijn er ruime appartementen en er is verderop een woonzorgcentrum.

KANSEN

1

Klimaatadaptatie

- Ruimte bieden voor waterbuffering en bomen die schaduw bieden.

2

Groen

- Er ligt een kans om aan te sluiten op de omliggende ecologische structuur.

3

Verblijfscomfort

- De locatie ombouwen tot aantrekkelijke woonplek.
- Creëren van geluids- en windluwe buitenruimte en verblijfsplekken.

4

Gezond gedrag

- Creëren van een voet- en fietsvriendelijk gebied met de auto geparkeerd aan de randen.
- Aansluiten op langzaam verkeersstructuren.

5

Sociaal verbonden & divers programma

- Toevoegen van woningen in Berkum.
- De Zwolse doelgroepenmix 30-40-30 nastreven in het gebied.
- soepele overgangen privé-openbaar t.b.v. stimuleren ontmoeting bijv. overgang achtertuinen in collectieve buitenruimte.



KENMERKEN LOCATIE

1

Historie

- Nabij historische brugtolplaats en buitenpost.
- Aan de overzijde van de Kranenburgweg ligt het historische Bergklooster.
- Locatie van voormalig restaurant de Toerist.

2

Groenblauw omzoomd

- Aan de uiterwaarden van de Vecht, aan een watergang en aan een groene woonbuurt.
- De fietsroute vanaf de locatie richting het centrum van Berkum is groen omzoomd.

3

Zichtlocatie

- Vanaf brug over de Vecht de entree van Zwolle.
- De nieuwe rand van Berkum.

4

Goed bereikbaar

- Goede verbindingen met de omgeving.
- Voet- en fietsverbindingen met Zwolle, de voorzieningen van Berkum en de uiterwaardennatuur van de Vecht.
- Oprit A28 nabij.

5

Aangrenzende woonbuurt

- Aan ruim opgezette woonbuurt met vrijstaande won. en tweekappers en ook appartementen.
- Aandachtspunt is hoogteverschil in het terrein tov de omgeving.



3. Actoranalyse

De te ontwikkelen locatie bevindt zich op een plot waar veel belangen samenkomen. Het betreft geen typische binnenstedelijke ontwikkeling, maar kent wel de uitdagingen ervan. Het plangebied is gelegen aan de Kranenburgweg en wordt daarnaast omsloten door de wijk Berkum, een waterschapsloot en de dijk langs de Vecht. Dit maakt dat er diverse belanghebbenden zijn, die goed moeten worden meegenomen in de plannen.

Met behulp van de SOM stakeholder-en-issue matrix (bijlage 1) is een stakeholderanalyse gedaan. Eerst beschrijven we kort per belanghebbende de kenmerken.

Berkum

Berkum heeft een actieve wijkvereniging en veel bewoners kennen elkaar. De voorzieningen in de wijk maken het tot een 'klein dorp' in de stad Zwolle. In Berkum worden diverse initiatieven opgepakt, onder andere over activiteiten, groen en duurzaamheid. De bewoners zijn erg actief en betrokken. En vallen in de categorie Verantwoordelijke burgers. Dit zijn zeldzame betrokken burgers met een coöperatieve houding. Deze houding kan als een kans worden gezien, echter is het wel belangrijk bij deze groep goed aan verwachttingsmanagement te doen. Niet overal kan er coöperatie plaatsvinden.

De wijk Berkum kenmerkt zich door een [bewoners samenstelling](#) die voornamelijk bestaat uit:

- Plannen en rennen (jonge gezinnen in de startfase),
- Gezellige emptynesters
- Zorgeloos en actief.
- Bescheiden ouderen

Deze groepen zijn gesteld op privacy. Deze groep wordt graag gehoord maar dit kan ook via digitale routes. Dit zijn over het algemeen geen mensen met taalachterstand.

In de communicatie met dit type bewoners is het belangrijk dat de communicatie er strak en zorgvuldig voorbereid uitziet. Dit zijn groepen die serieus genomen willen worden. En zoals de titel van de aanpak al aangeeft: doen wat je zegt.

Omwonenden

De direct omwonenden van de ontwikkellocatie vormen een subgroep van de stakeholder Berkum. Deze zijn de afgelopen jaren diverse keren geïnformeerd en benaderd over de beoogde plannen op de locatie. In het verleden hebben de plannen hen diverse keren verrast en voelden zij zich niet goed meegenomen en gehoord. Zij hebben diverse keren hun zorgen geuit over de mate waarin zij werden meegenomen en inhoudelijk over bijvoorbeeld inijk en uitzicht, maar daarmee is destijds niet zichtbaar iets gedaan in de verdere uitwerking van plannen. Om die reden is bij de doorstart van de ontwikkeling in 2023 door initiatiefnemer allereerst een sessie georganiseerd voor de omwonenden en de

wijkvereniging om de eerste ideeën te tonen en hun zorgen en aandachtspunten op te halen.

Naast betrokkenheid in het planproces zullen omwonenden mogelijk tijdens de bouwwerkzaamheden overlast ervaren. Dit vraagt ook tijdens de bouw om een bepaalde mate van omgevingsmanagement.



Grondeigenaar

Van der Valk heeft het voormalige restaurant de Toerist een aantal jaren geleden gesloopt om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken. Al vanaf 2015 bestaat het initiatief om deze locatie te ontwikkelen voor woningbouw. Alle plannen liepen in het verleden vast in procedures of stuitten op weerstand, waardoor er tot op heden niets tot realisatie is gekomen. Initiatiefnemer Dura Vermeer is een bouwpartner van Van der Valk en heeft reeds jaren ervaring met woningbouwontwikkeling. Om die reden heeft Van der Valk aan haar gevraagd om de mogelijkheden op deze locatie te onderzoeken. Inmiddels is een intentieovereenkomst tussen beide partijen tot stand gekomen waarin afspraken zijn gemaakt over de aankoop van de grond voor de woningbouwontwikkeling.

Naast het eigendom van de gronden aan de Kranenburgweg is Van der Valk eigenaar van het nieuwe hotel restaurant gelegen aan de A28. Bij de bedrijfsvoering van het hotel restaurant loopt hij er tegenaan dat het vinden van goed personeel in de regio erg lastig is. Om die reden zou hij personeel naast een dienstverband ook graag woonruimte aanbieden. Het ligt daarmee in lijn der verwachting dat Van der Valk enkele woningen zal kopen van Dura Vermeer, die hij kan verhuren aan zijn medewerkers.

Gemeente

Doordat het initiatief om op de locatie Kranenburgweg 10 woningbouw mogelijk te maken al diverse jaren speelt, heeft Gemeente Zwolle hier op voorgesorteerd in haar visies. De gemeente ziet deze locatie als toekomstige plek voor woningbouw.

Zoals in de projectbeschrijving aangegeven betreft de ontwikkellocatie geen typische binnenstedelijke locatie maar kent het wel vele aspecten die hier samenkomen. Belang van de gemeente is voornamst dat er een veilige en kwalitatieve woonomgeving wordt ontwikkeld welke klimaatbestendig is. Dit belang vertaalt zich naar o.a de omgevingsvisie, het coalitieakkoord, verordeningen en andere beleidsstukken waarin dat belang geborgd wordt. Denk daarbij onder andere aan de thema's veiligheid, mobiliteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit maar ook het gebruik van circulaire bouwmaterialen en het woningbouwprogramma.

Auto garage bedrijf

Nabij de ontwikkellocatie bevindt zich een autobedrijf. Bij de participatie avond voor de doorstart is dit bedrijf tezamen met de direct omwonenden uitgenodigd, maar helaas niet aanwezig geweest. In de komende periode is het van belang met hen af te stemmen wat de belangen zijn. Op voorkant vullen we in dat dat in ieder geval te maken heeft met het ongehinderd kunnen blijven uitvoeren van de bedrijfsvoering evenals het behouden van de toegang naar het bedrijf via het Kerkepad. Tegelijkertijd is het in ons belang als initiatiefnemer om bij de uitwerking van de plannen goed te kijken naar de hindercirkel die rondom het bedrijf zit.

Nutsbedrijven

Langs de Kranenburgweg ligt een hoofdleiding van het gasnet. Ondanks dat alle nieuwbouw tegenwoordig gas-loos wordt uitgevoerd, is het wel belangrijk om de Gas unie op de hoogte te brengen van de plannen. Het realiseren van woningbouw houdt daarnaast in dat er extra capaciteit op het hoofdnet georganiseerd moet worden zodat de woningen en straatverlichting voorzien kunnen worden van stroom. De actualiteit is dat er lange wachttijden zijn bij nutsbedrijven. Het is daarom van belang om deze partijen tijdig te informeren en afstemming te zoeken over de benodigde capaciteit. Daarnaast liggen er ook nog een aantal bestaande (verouderde) kabels en leidingen in het terrein die verwijderd moeten worden.

Waterschap

De locatie grenst aan de Noordoostzijde aan de dijk langs de Vecht en aan de oost- en zuidzijde aan een zogenoemde A-watergang. Dat maakt dat het Waterschap WDO Delta een belangrijke partij is in de ontwikkeling. Als waterschap staat deze partij in voor waterveiligheid, niet alleen voor de te ontwikkelen locatie maar voor heel Zwolle. Langs de A-watergang en langs de dijk bevinden zich om die reden beschermingszones waarin niet- of maar tot een bepaalde diepte gegraven en gebouwd mag worden.

In het kader van het landelijke Hoogwater beschermingsprogramma wordt door WDO Delta gewerkt aan een project voor dijkversterking langs de Vecht. De dijken langs de Overijsselse Vecht tussen Dalfsen en Zwolle voldoen niet aan de waterveiligheidsnormen en moeten daarom worden versterkt. Op dit moment bevindt het project zich in de fase verkenning en planuitwerking. Het project richt zich voornamelijk op de hoogte, stabiliteit, piping en bekleding van de dijk. Daarin wordt gezocht naar innovatieve oplossingen voor dijkversterking, passend bij dit gebied. Grenzend aan de ontwikkellocatie, op de hoek waar de dijk de ontwikkellocatie raakt, is maatwerk nodig wordt omschreven. Dit biedt kansen om hierin met Waterschap in overleg te treden, om zowel hun belangen als de belangen van initiatiefnemer op elkaar af te stemmen.

Er is reeds contact geweest met het waterschap voor het uitvoeren van de watertoets en op basis van meer concretere massastudies wordt op korte termijn een overleg georganiseerd om de specifieke effecten van de ontwikkeling nader te beschouwen.

4. Participatie aanpak

De doorstart van de ontwikkeling aan de Kranenburgweg was al opgestart alvorens de Zwolse participatie aanpak 'HANZA!' is vastgesteld. Desalniettemin is voor het tot stand komen van deze aanpak, gebruik gemaakt van deze Zwolse participatie aanpak. De aandachtspunten en te doorlopen stappen zijn daaruit naar voren gekomen. In hoofdlijnen worden daarin drie fases gedefinieerd:

- de start,
- de uitwerking
- en het slot.

Iedere fase eindigt met een go/no go moment, om vervolgens door te gaan naar de volgende fase. De eerste fase was bij de ontwikkeling aan de Kranenburgweg al gestart voordat de Hanza! was vastgesteld. Wel zijn de principes van Hanza! Gevolgt waarbij de omwonenden zijn meegenomen in de plannen en na afloop van de avond een korte vragenlijst hebben ingevuld:

- waarop werd gevraagd wat ze ervan vonden
- hoe ze in het vervolg aangehaakt wilden blijven.

Vervolgens zijn diverse aandachtspunten vanuit deze avond meegenomen in de verdere uitontwikkeling en is een kwartaal later teruggekoppeld op welke wijze deze aandachtspunten wel of niet zijn verwerkt. Hierop zijn enkele positieve reacties bij initiatiefnemer binnen gekomen. Dit beschouwen we als 'GO' voor het toewerken naar de vervolgfase te weten 'de uitwerking'.

Deze fase zal volgens de HANZA! methode worden geëvalueerd. Vragen die daarbij horen zijn:

- Zijn alle vragen beantwoord? Zijn de antwoorden teruggekoppeld aan de deelnemers en zijn zij tevreden met de beantwoording?

- Zijn de deelnemers tevreden over het proces tot nu toe? Is Hanza! in de ogen van de initiatiefnemer en de deelnemers tot nu toe zorgvuldig toegepast?
- Zijn de initiatiefnemer en de deelnemers klaar om deze fase af te sluiten en door te gaan?
- Moet er na deze fase formeel iets worden vastgesteld en zo ja, door wie en wanneer?

Bij het Go/ No Go moment hoeven alle deelnemers het niet inhoudelijk volledig met elkaar eens te zijn. De initiatiefnemer en de deelnemers kunnen constateren dat op enkele punten een verschil van mening is/ blijft, maar wel de volgende fase starten. Eventuele inhoudelijke verschillen en daarbij gemaakte afwegingen worden transparant beschreven in het participatiejournaal.

5. Doel participatie:

Het doel van participatie bij deze ontwikkeling is het ernaar streven dat iedereen zich aan het einde van het proces serieus genomen voelt. Daarnaast is het doel het op de hoogte houden en wegnemen van zorgen bij omwonenden door op de juiste manier naar hen te luisteren en terug te koppelen welke afwegingen binnen het project worden gemaakt. Het doel van deze aanpak is het in (nadrukkelijke) samenspraak met de belanghebbende kunnen toetsen en beoordelen of er zorgvuldig met de participatie is omgegaan. Als dit op de juiste wijze wordt uitgevoerd, hoopt initiatiefnemer hiermee draagvlak te krijgen bij de belanghebbenden voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Het neven doel is dat de ontwikkeling bijdraagt aan vitale woonwijk Berkum. Dat is te bewerkstelligen door de diverse actoren op de juiste manier mee te nemen. Aan de voorkant investeren we tijd om hen op de juiste manier mee te nemen, zodat dit aan de achterkant tijd oplevert en versnelling bewerkstelligt.

Participatie per fase:

In dit proces is het belangrijk om de verwachtingen te managen bij de omgeving. Hierbij is de setting van de te voeren gesprekken een belangrijke. Zoals reeds aangegeven zijn er belanghebbenden die vanuit een vakinhoudelijke rol actief deelnemen in het project zoals de nutspartijen en het waterschap, maar we hebben ook rekening te houden met omwonenden/belanghebbenden waarvan de leefomgeving beïnvloed wordt. De vakinhoudelijk betrokken actoren worden op diverse momenten in het proces aan tafel gevraagd. De precieze momenten waarop dat gebeurt, zullen in de loop van de ontwikkeling helder worden.

Daarnaast is het voor de belanghebbenden, zoals omwonenden en de wijkvereniging belangrijk om periodiek meegenomen te worden in de plannen om te voorkomen dat er (te laat) iets wordt gepresenteerd waar niets meer aan bijgestuurd kan worden. Als initiatiefnemer, maar ook voor de gemeente is het belangrijk de vraag aan onszelf te stellen:

- waarop willen we participatie,

- wat willen we van de omgeving weten en
- wat wil de omgeving van ons weten?

Het is daarbij van belang dat goed wordt meegegeven op welke thema's wel en niet meegepraat kan worden, waarbij het helder moet zijn wie de beslissingen neemt zonder daarbij het gevoel te geven dat het er in het plan niet toe doet wat de omgeving vindt en denkt.

Met betrekking tot deze groep belanghebbenden, hebben we in het proces de onderstaande aanpak voor ogen, in de verschillende planfasen:

Startnotitie-fase

In het proces waarin de startnotitie is opgesteld (2023) hebben we een doorstart moment met de omgeving georganiseerd. Hierbij zijn de direct omwonenden meegenomen in de doorstart die we maken, het doel wat we voor ogen hebben en de ontwikkelingen van de afgelopen jaren waardoor we nu hier zijn en hoe het proces er in grote lijnen uitziet. Het is goed om hier duidelijk te maken dat we als gemeente en initiatiefnemer inzetten op woningbouw, maar dat er hoe dan ook binnen nu en 3 jaar iets komt op de locatie. We hebben hier gepresenteerd:

1. Demogelijkheid tot bouw logiesvoorziening op de huidige functie Horeca (voorheen: bestemming) als middel om aan de omgeving duidelijk te maken dat het lege veld een gepasseerd station is: het is het een of het ander, er gaat hoe dan ook weer bebouwing komen.
2. We maken de kaders duidelijk. We hebben hier te maken met een kleine plot met veel ruimtevraag (water, verkeer, parkeren, etc) en een in de huidige markt moeilijk haalbare casus dat betekent dat er beperkt ruimte is om met de verscheidenheid aan ideeën en zorgen vanuit de wijk iets te doen. Echter halen we graag de aandachtspunten op in de wijk, zodat we per punt ook met een reactie kunnen komen.
3. We halen in een interactieve sessie aandachtspunten, kansen en bedreigingen op vanuit de omgeving.
4. We lichten toe hoe we het vervolgproces voor ogen hebben en maken verwachtingen helder, voor zover wij dat zelf al helder hebben.
5. We maken na afloop van de bijeenkomst een verslag op feitelijk niveau waarin we alle verzamelde informatie samenvatten zonder daar conclusies aan te verbinden. Dit verslag dient als hulpmiddel voor het projectteam.
6. We verzorgen binnen enkele maanden na de bijeenkomst een terugkoppeling naar de deelnemers. De manier waarop dit gebeurt wordt in afstemming met de deelnemers bepaald.

Ruimtelijk Ontwikkel Plan (rop)-fase

Via een brief en/of inloopmoment en/of een informatie avond nemen we de omgeving mee in de uitkomsten van de eerste onderzoeken en hoe dit heeft geleid/zal leiden tot de manier waarop de plannen zich ontwikkelen. In de ROP fase worden de kaders voor de uitontwikkeling geformuleerd en dit biedt een kans voor de omgeving om hierin voordat deze vaststaan, nog nuances aan te

brenge. Het doel van participatie in deze fase is voornamelijk het meenemen van de omgeving in het proces tot aan dat moment, het duiden van de thema's waarop nuances aangebracht kunnen worden en deze nuances ook ophalen en daarnaast de planning voor het vervolg delen als ook de momenten waarop vanuit de omgeving ruimte is om mee te denken en eventuele zorgen te uiten.

1. Participatie in de ROP-fase zal voornamelijk bestaan uit het informeren en daar waar mogelijk fine tunen van het ontwerp (zowel van de woningen als de buitenruimte). Bijvoorbeeld het meedenken in vormgeving van (semi-)openbare ruimte. Dit wordt afgestemd op de ervaringen die we op doen in de eerdere sessies. Het is daarbij van belang dat goed wordt ingespeeld op het sentiment in de omgeving en ons daarbij de eerder genoemde drie vragen blijven stellen.

Uitwerking woningen en (semi) openbaar gebied

1. In de fase waarin het ontwerp van zowel de woningen als het landschap wordt opgepakt nemen we de omgeving mee in de uitkomsten van het rop. Deze vormt de leidraad voor de definitieve bouwplannen en ontwerpen. Afhankelijk van de ruimte die het rop biedt is het mogelijk dat zij meedenken in de vertaling van de afspraken die zijn vastgelegd in het ruimtelijk ontwikkelplan. Te denken valt aan materiaal keuzes, gebruik buitenruimte ed.
2. Uiteindelijk zullen alle belanghebbenden worden geïnformeerd over het definitieve plan en de duur van de bouw en bouwwerkzaamheden. Alsook voor omwonenden waar zij in de realisatieperiode terecht kunnen met vragen.

6. Verslaglegging en terugkoppeling

Na iedere bijeenkomst of ieder toetsingsmoment wordt er een uitgebreid participatie verslag gemaakt. Daarin wordt alle verzamelde informatie samengevat, zonder dat daar een conclusie aan wordt verbonden. Dit verslag is een naslagwerk en helpt bij het maken van keuzes in de verdere uitwerking.

Na iedere bijeenkomst of ieder toetsingsmoment verzorgt initiatiefnemer daarnaast ook terugkoppeling op de aandachtspunten die zijn opgehaald. De initiatiefnemer zal aangeven wanneer de terugkoppeling verwacht kan worden.

De terugkoppeling zal ingaan op wat er is gebeurd met de input van de bijeenkomst of avond. De insteek is dat we input zo goed mogelijk meenemen in de uitwerking van de ontwerpen. Als dat op bepaalde punten op voorhand niet gaat lukken, laten we dat weten in de terugkoppeling. De gewenste manier waarop wordt teruggekoppeld (e-mail, huis aan huis, etc) is met de omgeving afgestemd na het eerste participatie moment. Het streven is om hen iedere keer kort na een bijeenkomst of toetsingsmoment terugkoppeling te geven.

Deelnemers

In afstemming met de wijkmanager is een selectie gemaakt van belanghebbende omwonenden die deelnemer zijn in de participatie omtrent de ontwikkeling + wijkvereniging. In onderstaande weergave is te zien welke adressen dit zijn.

7. Een levend document

Dit plan van aanpak voor de participatie wordt ingezet als 'levend' document. Afhankelijk van hoe de plannen zich ontwikkelen, worden de juiste middelen voor participatie gekozen (met behulp van de toolbox voor online participatie). En afhankelijk van de fase waarin het plan zich bevindt, kan het zijn dat het doel en de doelgroep voor participatie (gedeeltelijk) veranderd.

Kijkend naar het type bewoners is het denkbaar een combinatie van digitaal, analoog en fysieke participatie toe te passen, om een zo breed mogelijke doelgroep te bereiken.

Na afronding van iedere bijeenkomst en/of planfase evalueren we de participatie. We vragen de deelnemers hoe ze het ervaren hebben en stellen indien nodig het plan van aanpak voor het vervolg bij.

8. Bijlages

SOM Belangenmatrix

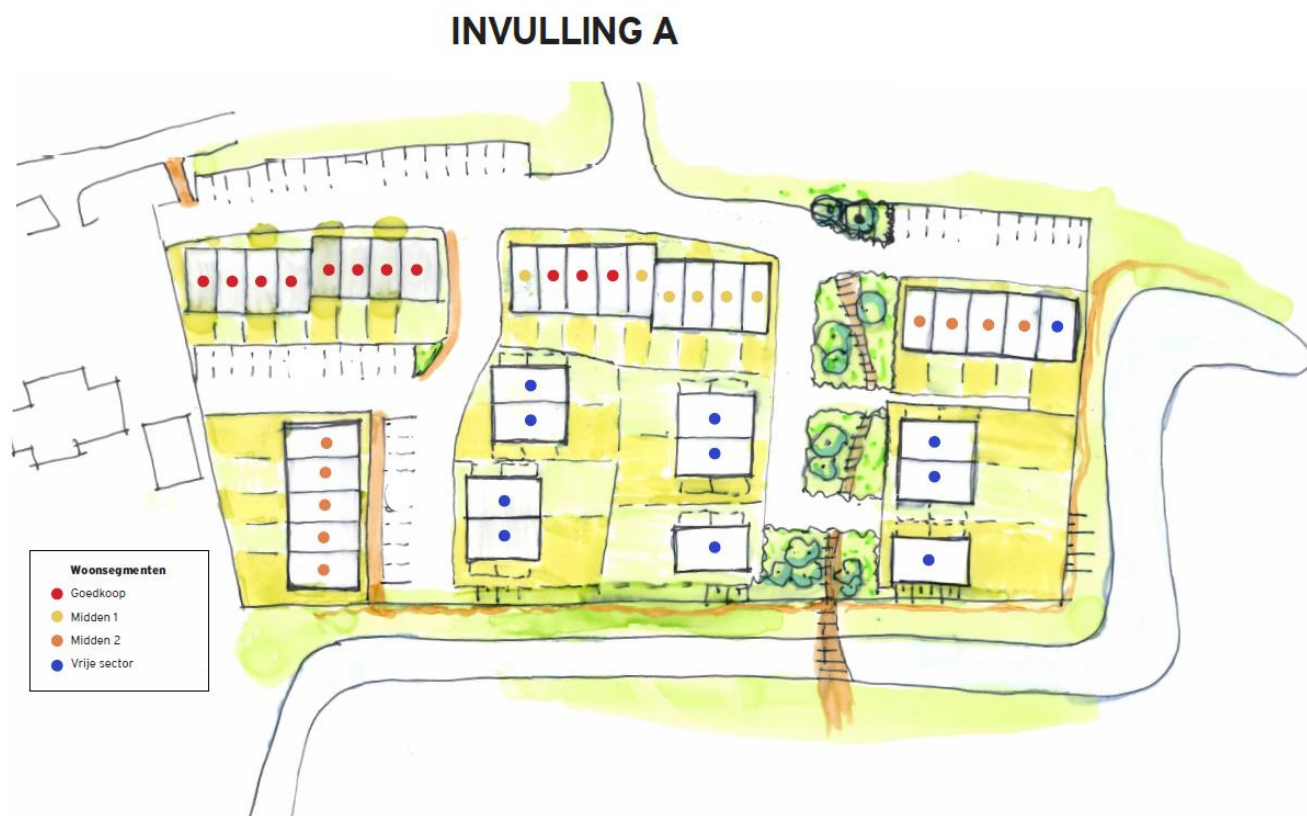
Issues

Stakeholders								
	1	2	3	4	5			
Gemeente	Dit plan zal geen negatieve nasmaak krijgen.	Al veel tijd in gestopt dus belang dat het nu wel tot stand komt.	Om toch eenheid te krijgen binnen het gebied en een mooi straatbeeld te creëren.	Dat alle regels verbonden aan deze risico's worden verwerkt in het plan.	Dat alles op tijd voorzien kan worden en er geen andere problemen ontstaan in de omgeving.			Empowerment
Waterschap	Weinig tot geen belang.	Weinig tot geen belang.	Het is belangrijk dat rekening wordt gehouden met de a-watgangen en de beschermingszones die hier bij horen waar niet binnen gebouwd mag worden.	Weinig tot geen belang.	Goed kunnen overleggen over grondwerkzaamheden.			Consensus

Omwonenden	Willen graag beter meegenomen en geïnformeerd worden dan in het verleden bij de uitwerking van de plannen.	Willen weten wat en wanneer ze nu wel iets moeten verwachten.	Belangrijk om het gebied rondom zo min mogelijk te hinderen en zo veel mogelijk te laten aansluiten op de bestaande omgeving.	Willen veilig kunnen vluchten wanneer dit moet.	Willen geen problemen met hen eigen stroom wanneer er niet genoeg capaciteit is.			Betrekken (adhoc)
Berkum (dorp/wijk vereniging)	Zijn allang actief bij de plannen en zullen ook actief betrokken blijven. Daarom willen zij een duidelijke communicatie.	Willen net als de omwonende weten wanneer ze iets kan verwachten in het plangebied.	De mensen uit berkum zijn gesteld op hen privacy, daar in tegen houden zij ook van verbondenheid met elkaar. Dit is beide belangrijk om mee te nemen in de vormgeving van het plan.	Willen veilig kunnen vluchten wanneer dit moet.	Willen geen problemen met hen eigen stroom wanneer er niet genoeg capaciteit is.			Communiceren
Gondeigenaar (dhr. V.d Valk)	Kwam nooit tot overeenstemming met de gemeente en wil nu wel een plan dat gaat slagen.	Doorlooptijd 3 jaar anders hotel	Belangrijk dat er woningen komen voor zijn medewerkers die hij kan verhuren.	Belang dat dit goed uitgezocht wordt voor het slagen van het plan.	Belang dat hier geen problemen in ontstaan voor de uitvoering van het plan.			Consensus
Initiatiefnemer	Belang dat rekening wordt gehouden met problemen van plannen uit het verleden. Voorkomen dat deze problemen zich opnieuw voordoen en inspelen op kansen die hier uit voort zijn gevloeit.	Uitdaging om het plan nu wel te realiseren en ook de snelheid er in te houden.	Belang dat de ruimte optimaal benut kan worden, om het plan haalbaar te maken.	Belang om dit goed uittezoeken, om niet tijdens de uitvoering van het plan tegen problemen aan te lopen.	Belang dat hier geen problemen in ontstaan voor de uitvoering van het plan.			Participeren
Nutsbedrijven	Weinig tot geen belang.	Weinig tot geen belang.	Belang dat de ruimteclaims geen invloed hebben op de aanleg van de nuts.	Belang dat inzichtelijk wordt waar de risicobronnen liggen en hier rekening mee te houden tijdens de uitvoering van de nuts.	Groot belang om te kunnen bepalen wanneer de nuts aangesloten kan worden.			Consensus

Datum	15-11-2023
Titel	Startnotitie Kranenburgweg 10

9.2 Bijlage 2: Invulling A, B & C t.b.v. de "Doorstart met de buurtbewoners"



Datum
Titel

15-11-2023
Startnotitie Kranenburgweg 10



Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

9.3 **Bijlage 3: Verslag Doorstart met de buurt**

9.3.1 **Uitnodigingsbrief doorstart**

Doorstart ontwikkeling

Kranenburgweg – voormalig ‘Toerist’

Beste omwonende(n) van de locatie Kranenburgweg,

De afgelopen periode is de ontwikkeling aan de Kranenburgweg opnieuw opgepakt. Op de locatie waar tot 2018 het voormalige restaurant de Toerist stond, is grondeigenaar Van der Valk reeds diverse jaren bezig met plannen voor nieuwbouw. Op dit moment is de bestemming ‘Horeca’ en de afgelopen tijd hebben diverse gesprekken tussen de grondeigenaar, een nieuwe projectontwikkelaar (Dura Vermeer) en de gemeente Zwolle plaatsgevonden.

Middels deze brief willen we u uitnodigen om samen met ons de mogelijkheden te bespreken die denkbaar zijn op de locatie. We zullen u toelichten welke kaders voor deze ontwikkeling gelden (denk hierbij aan beleid, regelgeving, marktomstandigheden etc.) maar zijn ook vooral benieuwd welke aandachtspunten u mee wilt geven.

Datum Donderdag 1 juni

Tijd 18.30u

Plaats Wijkcentrum De Weijenbelt - Berkum

Omdat u nabij de locatie woont, stellen we het op prijs als u deze avond aanwezig kunt zijn om met ons mee te denken over de mogelijkheden die wij zien op deze locatie. In het verleden zijn er diverse plannen de revue gepasseerd, die inmiddels door de tijd zijn ingehaald (beleid, regelgeving, marktomstandigheden). Wij zullen u aan de hand van onze denkrichtingen bij de locatie meenemen in de mogelijkheden die wij op dit moment zien en willen uw aandachtspunten deze avond zo goed mogelijk ophalen, ten einde onze denkrichtingen verder aan te scherpen om tot een goed plan te komen. Het is jammer dat de locatie tot op heden niet tot ontwikkeling is gekomen, waardoor het terrein nog steeds braak ligt. Omdat wij het belangrijk vinden dat jullie leefomgeving verrijkt wordt door het toekomstige plan, halen we graag het net op, zoals een goede buur betaamd.

Vervolg

Na deze avond zal de projectontwikkelaar de verschillende denkrichtingen toetsen aan de opgehaalde input en e.e.a. waar mogelijk finetunen. De periode na de bijeenkomst zal vooral in het teken staan van rekenen en tekenen aan de plannen, om zo tot een passend ruimtelijk ontwerp te komen. Uiteraard ontvangt u hiervan terugkoppeling zodra dat mogelijk is.

Contact en meer informatie

Op dit moment bevindt de ontwikkeling zich in een doorstartfase, waarin we aftasten wat de (on)mogelijkheden zijn. Om die reden is er nog geen verdere informatie beschikbaar. Wij zouden deze avond ook graag met u in gesprek gaan over de manier waarop we u blijven betrekken bij het vervolg van de ontwikkeling (e-mail, nieuwsbrief fysiek, plenaire sessie o.i.d.). Mocht u op voorhand vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met Dura Vermeer via het telefoonnummer 074-255 02 55 of stuur een e-mail naar hengelo@duravermeer.nl.

Met vriendelijke groet,
Van der Valk – grondeigenaar
Dura Vermeer – projectontwikkelaar
Gemeente Zwolle

Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

9.3.2 Verslag participatie avond
Kranenburgweg - voormalig 'Toerist', Zwolle



Datum Donderdag 1 juni 2023

Dura Vermeer

Gemeente Zwolle

Inleiding

Op donderdag 1 juni 2023 vond de participatieavond plaats ten behoeve van de ontwikkeling aan de Kranenbrugweg op de voormalige locatie van de 'Toerist'.

Deze participatieavond was een bijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemer Dura Vermeer en de gemeente Zwolle. De genodigden van deze avond waren de omwonenden van de locatie, met als doel om samen met de initiatiefnemer en de gemeente de mogelijkheden te bespreken die denkbaar zijn op de locatie.

Uitgenodigde adressen:

- Leeghwaterlaan 1 - 32 (even & oneven)
- Hemsterhuislaan 1 - 109 (oneven)
- Kerkepad 1 - 7 (oneven)
- Kerkepad 2
- Kranenburgweg 10A
- Van Leeuwenhoeklaan 15 & 17
- Van Leeuwenhoeklaan 18 - 26 (even)

De doelen van deze bijeenkomst waren:

- De omwonenden meenemen in de kaders welke voor de ontwikkeling gelden;
- In groepjes de plus- en minpunten van de omgeving ophalen;
- In groepjes de denkrichtingen over de 3 mogelijke invullingen van de locatie ophalen;
- Ophalen wat de genodigden van de avond vonden en hoe ze bij het vervolg van de ontwikkeling op de hoogte gehouden willen worden.

De initiatiefnemer zal de verschillende denkrichtingen toetsen aan de opgehaalde input om zo te komen tot een concept plan waarmee verder gegaan kan worden.

Kaders van de ontwikkeling

Allereerst bracht initiatiefnemer Dura Vermeer de aanwezigen op de hoogte van de huidige stand van zaken rondom de ontwikkeling en welke kaders er een rol spelen op het gebied van beleid, regelgeving, marktomstandigheden et cetera. Dit werd een interactieve introductie, waarbij diverse vragen en overwegingen vanuit de zaal behandeld werden. Vervolgens gaf de projectleider van de gemeente Zwolle een beknopte toelichting over de 30-40-30 regel welke van belang is bij de nieuwbouw van woningen. Na deze introductie vonden 2 workshops plaats. De eerste om op te halen wat plus- en minpunten zijn van de omgeving en de tweede ronde werd gebrainstormd over wat de aanwezigen van de 3 mogelijke invullingen vinden.

Workshops en uitkomsten

Workshop 1 - Omgeving

Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

In deze workshop gingen de aanwezigen in 4 groepjes met elkaar in gesprek om belangrijke plus- en minpunten uit de omgeving in kaart te brengen. Ieder groepje kreeg een blad waarop een luchtfoto van de locatie en historisch kaartmateriaal was weergegeven. Zij konden hier met behulp van teksten en post-its aandachtspunten op zetten. Vervolgens werd dit na ongeveer 15 minuten plenair teruggekoppeld.

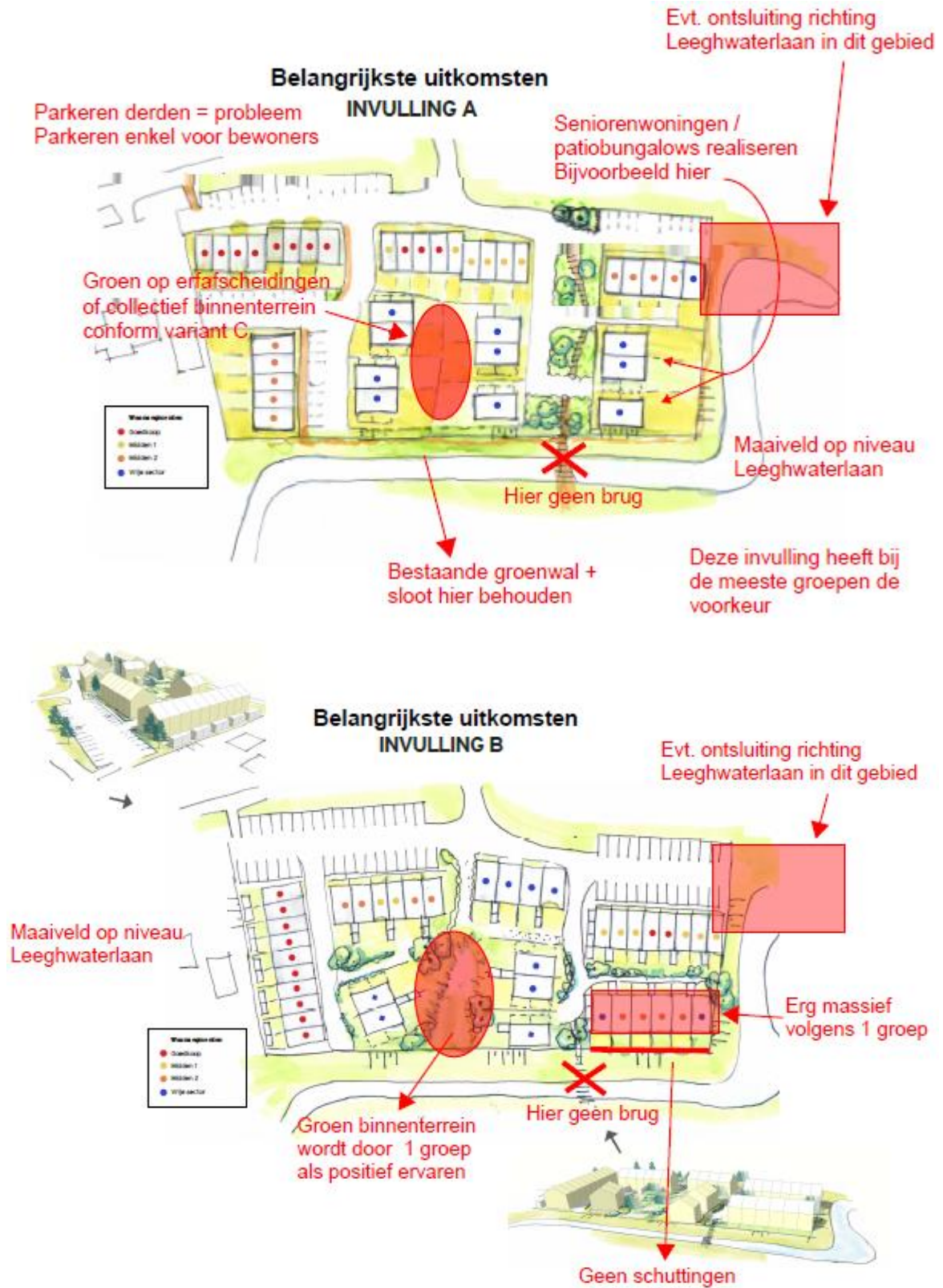
LOCATIE KRANENBURGWEG



Belangrijkste uitkomsten workshop 1:

- Ontsluiting naar de kranenburgweg en geen ontsluiting naar de Leeghwaterlaan (i.v.m. overlast, diefstal, inbraak etc.)
- Maaiveld zo laag mogelijk, ivm privacy bewoners
- Groenstrook langs water/sloot behouden
- Water en wandelpad langs water (vanaf Leeghwaterlaan) behouden
- Veel last van fijnstof vanuit A28
- Geluidsoverlast vanuit A28 als de wind uit het noorden, noord-oost en noord-west komt.

Workshop 2 - Locatie





Na de terugkoppeling van workshop 1 gaf de stedenbouwkundige van Dura Vermeer een korte toelichting over 3 mogelijke invullingen van de locatie. Na deze toelichting zijn de aanwezigen wederom in 4 groepjes met elkaar in gesprek gegaan om de plus- en minpunten van deze invullingen te noteren. Hierbij kreeg ieder groepje een blad waarop de 3 verschillende invullingen stonden en konden ze middels kreten en post-its de invullingen beoordelen. Vervolgens werden de uitkomsten na ongeveer 15 minuten plenair teruggekoppeld.

Op bovenstaande afbeeldingen zijn de belangrijkste uitkomsten van workshop 2 weergegeven. De meeste groepen gaven aan de voorkeur te hebben voor invulling A, waarbij zij wel een aantal aandachtspunten meegaven voor de verdere uitwerking. Eén groep gaf aan de voorkeur te hebben voor invulling C. In bijlage 3 zijn foto's te vinden van de bladen inclusief de opmerkingen van iedere groep.

Vragenformulier

Na de workshops kregen de aanwezigen de gelegenheid om een vragenformulier in te vullen. In dit formulier werd gevraagd wat de algemene indruk van de avond was, naar welke bestemming de voorkeur uit gaat, wat belangrijke aandachtspunten zijn voor de ontwikkeling en hoe de mensen op de hoogte gehouden willen worden.

Door de aanwezigen werd de avond als positief en informatief ervaren. Een kanttekening was dat de sprekers van de gemeente en Dura Vermeer soms minder goed verstaanbaar waren en dat de volgende keer een microfoon wel fijn zou zijn. Voor wat betreft de bestemming gaf iedereen die het formulier ingevuld heeft aan de voorkeur te hebben voor woningbouw. Horeca/logies zagen ze in verband met hoogbouw niet zitten. Per e-mail heeft iemand die niet aanwezig kon, later nog de voorkeur uitgesproken voor horeca in de vorm van een restaurantje, gezien de ligging van de locatie ten opzichte van fiets/wandelroutes.

De belangrijkste aandachtspunten voor de ontwikkeling zijn:

Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

- Geen ontsluiting naar de Leeghwaterlaan;
- Maaiveld verlagen naar niveau Leeghwaterlaan;
- Groenvoorzieningen meenemen bij de nieuwbouw.

Uit het vragenformulier is gebleken dat de meeste mensen de voorkeur hebben om per e-mail op de hoogte gehouden te worden.

Overige input

Per e-mail zijn nog een aantal afmeldingen ontvangen van mensen die niet op deze avond aanwezig konden zijn. In deze afmeldingen is nog wel input geleverd over de invulling van de kavel, zijnde:

- Niveau maaiveld verlagen;
- Behouden van groenwal;
- Sloot tussen woning aan westkant van het nieuwbouwperceel;
- Goede inpassing en afstand van de blokken ten opzichte van de nieuwbouw.

{afbeelding i.v.m. AVG regels niet opgenomen in openbare stukken}

9.3.3 Mail terugkoppeling aan de deelnemers

Geachte heer/mevrouw, beste omwonende van de ontwikkellocatie Kranenburgweg,

Voor de zomer was u aanwezig bij de bijeenkomst waar we u als omwonenden van de ontwikkellocatie Kranenburgweg, hebben bijgepraat over de denkrichtingen op deze locatie. Graag blikken we kort terug en informeren wij u in deze e-mail over de stand van zaken.

Op donderdag 1 juni 2023 was u aanwezig bij de Weijerbelt op de bijeenkomst georganiseerd door projectontwikkelaar Dura Vermeer en de gemeente Zwolle. U was hier als omwonende bij aanwezig met als doel om samen met ons de mogelijkheden op de locatie te bespreken in een interactief programma. Vanuit onze kant hebben wij dit als een mooie avond ervaren, waarbij veel nuttige informatie is opgehaald.

Wij hebben deze informatie meegenomen in de gesprekken en vervolgstudies. Op dit moment wordt gewerkt aan het verder uitwerken van de schetsmatige verkaveling van het plangebied. De afdeling stedenbouw heeft daarvoor nog enkele suggesties gedaan die we proberen te verwerken. Concreet is de input die we nu meenemen vanuit de bijeenkomst op 1 juni:

- Brugje voor wandelaars/fietsers naar de Leeghwaterlaan laten vervallen, eventueel verplaatsen naar de oost kant, laten aansluiten op het bestaande fietspad.
- Niet teveel bebouwing en massa (lange rijen) op de plekken waar bestaande tuinen direct grenzen aan het plangebied, aan de westkant en zuid/west.
- Niet teveel massa (lange rijen) op de plekken waar de Leeghwaterlaan op uitkijkt.
- Gedeeltelijk afgraven van het perceel zodat bebouwing niet veel hoger komt te staan dan bestaande woningen. Dit zijn we aan het onderzoeken i.r.t. grondwaterstand, afwatering en de regels die gelden voor instandhouding van de dijk.
- Fijnstof en geluid vanaf de snelweg. Dit vraagt nader onderzoek.
- Groene uitstraling behouden.

Alle input, zowel uit de bijeenkomst als vanuit de diverse specialisten, zal de komende periode gebruikt worden om te komen tot het ruimtelijke ontwikkelplan. Medio oktober staat een ambitie sessie gepland tussen Gemeente Zwolle en Dura Vermeer waarin we met alle

Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

verschillende functies die samenkomen proberen scherp te krijgen hoe deze hierin kunnen samenkomen. Denk hierbij naast jullie input ook aan stedenbouw, waterhuishouding, verkeer maar ook stikstof.

De uitwerking van deze plannen delen wij graag met jullie in een vervolg sessie. Deze zal waarschijnlijk plaats vinden in februari 2024. U wordt hiervan op de hoogte gesteld per e-mail. Dit is het medium dat het meest is aangegeven in de vragenlijst die na afloop van de avond door u is ingevuld. Een enkeling ontvangt deze nieuwsbrief binnenkort op papier.

Mochten er omwonenden zijn die dit nieuwsbericht gemist hebben, maar die wel graag op de hoogte gehouden willen worden, wilt u deze e-mail dan aan hen doorsturen en hen aangeven om hun e-mailadres of adresgegevens door te geven aan de afzender van dit bericht?

Hopende u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ook namens Gemeente Zwolle

Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

9.4 Bijlage 4: Verslag Start voor de Start

Verslag Start voor de start Kranenburgweg Sessie 1

Datum 20-06-2023
Tijd 09.00-11.30 uur
Locatie SH 0.11
Voorzitter [namen ivm AVG verwijderd]
Aanwezig
Afwezig met kennisgeving
Notulist

1	Opening en kennismaking							
	Projectleider heet iedereen welkom. Een voorstelronde volgt. <table><tr><td>Beleidsveld</td></tr><tr><td>Vastgoedjurist</td></tr><tr><td>Plan econoom Vastgoed</td></tr><tr><td>Water en klimaat</td></tr><tr><td>Klimaatadaptatie</td></tr><tr><td>Wijkmanager</td></tr><tr><td>Trainee gem. Zwolle</td></tr></table>	Beleidsveld	Vastgoedjurist	Plan econoom Vastgoed	Water en klimaat	Klimaatadaptatie	Wijkmanager	Trainee gem. Zwolle
Beleidsveld								
Vastgoedjurist								
Plan econoom Vastgoed								
Water en klimaat								
Klimaatadaptatie								
Wijkmanager								
Trainee gem. Zwolle								
2	Doel van de bijeenkomst							
	Vanuit deze startnotitie willen we de randvoorwaarden ophalen vanuit de gemeente. Hiermee kan Dura Vermeer de opdracht gaan uitvoeren. Iedereen heeft vooraf de stukken ontvangen met de voorgeschiedenis van de Kranenburgweg. Projectleider licht dit verder mondeling toe. Er volgt 5 juli nog een 2^e sessie met de andere beleidsvelden die vandaag niet aanwezig kunnen zijn.							
3	Vastgoed (juridisch)							
	- Inzake de dichtheid van het plot t.o.v. de verkaveling gaan we gezamenlijk kijken naar een combinatie van wat er vanuit de gemeente haalbaar is en wat er voor Van der Valk en Dura Vermeer haalbaar is. - De sociale huur moet straks via de coöperatie gaan. Voor midden en midden-duur wordt dit nog bekeken. Dit moet Dura Vermeer verder gaan regelen. - De mandeligheid ten aanzien van de wegen op de schetsen wordt in een later stadium nog besproken. Afspraken hierover moeten helder zijn. - De financiële haalbaarheid moet zowel van de kant van de ontwikkeling als van de haalbaarheid binnen het ROP goed omschreven zijn. Dit kan vervolgens in de concept-AO met Dura Vermeer verder uitgewerkt worden.							

	• Vanuit de intentieovereenkomst moeten we dit goed formuleren, voorgesteld wordt hierbij de plankostscanner te gebruiken. • Het is een vereiste vanuit de routekaart dat alle lagen tot in detailniveau vooraf goed zijn doorgenomen. Alles is op dit plot is heel nauw met elkaar verbonden en het is van belang dat veel op voorhand bekend is. Dit wordt in het ROP nader gedetailleerd onderbouwd.
4	Water, klimaat en energie
	• De partijen moeten gekend zijn met welke ambities we gaan inzetten. Klimaat, circulariteit of energie? Voor Groen wordt ook een belangrijke rol gezien, wat willen we behouden en wat willen we ernaartoe trekken. Op de huidige tekeningen zie je geen overgang in groen van A naar B. Dit graag in het ROP omschrijven en meenemen. • Er wordt benadrukt dat we Waterschap vooraf bij project moeten gaan betrekken en we rekening met de dijk moeten houden. Daar loopt bv. ook een leiding onderdoor. Verder is er een A-zone waar we niets mee mogen, met de B-zone zijn er i.o.m. waterschap wel mogelijkheden. Diep graven is geen optie op dit plot. • In schets A worden nauwelijks mogelijkheden gezien voor de berging van het water. Bij schets C moet ook gekeken worden hoe we borgen dat het water opgeslagen wordt. Het mag de sloot niet in. In dat geval zou schets B beter zijn. Wij moeten hiervoor de randvoorwaarden gaan stellen zodat de ontwikkelaar dit kan meenemen in zijn ontwerp. • We moeten met de hoogteverschillen op het plot gaan werken. Anders krijg je dat de woonkamers in de slaapkamers gaan kijken. Dit zal met het Waterschap verder opgenomen moeten worden.
5	Wijkmanagement
	• Tijdens de participatieavond met de buurt is gebleken dat zij schets B niet haalbaar vinden vanwege de brug. Deze willen zij hier liever niet geplaatst zien. • Het wijkmanagement gaat met de afdeling communicatie afstemmen inzake de verdere participatie. • Er wordt gepleit voor voldoende parkeerplaatsen op het plot.
6	Onderzoeksvragen
	• Er moet een samenwerking met het Waterschap tot stand gebracht worden. • Aansluiting met het plot en de Kranenburgweg • Er moeten Geluids- en milieuonderzoeken uitgevoerd worden. • Het evt. belemmeringsrecht van de Gasunie op het plot moet onderzocht worden.
6	Tijdplanning
	• De gemaakte planning wordt getoond op het scherm.
7	Rondvraag en sluiting
	• Iedereen is positief over deze sessie, er is al veel informatie opgehaald. • Projectleider wil graag uiterlijk 17 juli de stukken aangeleverd krijgen, dan kan ze de Startnotitie nog voor haar vakantie 28 juli een slag verder hebben.

Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

Verslag Start voor de start Kranenburgweg Sessie 2

Datum 05-07-2023
Tijd 09.00-11.30 uur
Locatie Kamer 4
Voorzitter
Aanwezig
Afwezig met kennisgeving
Notulist

1	Opening en kennismaking				
	Projectleider heet iedereen welkom. <table><tr><td>Vakadviseur Landschap</td></tr><tr><td>Stedenbouwkundige</td></tr><tr><td>Verkeerskundige</td></tr><tr><td>Veiligheidsadviseur</td></tr></table>	Vakadviseur Landschap	Stedenbouwkundige	Verkeerskundige	Veiligheidsadviseur
Vakadviseur Landschap					
Stedenbouwkundige					
Verkeerskundige					
Veiligheidsadviseur					
2	Doel van de bijeenkomst				
	Vanuit deze startnotitie willen we de randvoorwaarden ophalen vanuit de gemeente. Hiermee kan Dura Vermeer dan uiteindelijk de opdracht gaan uitvoeren. Iedereen heeft vooraf de stukken ontvangen met de voorgeschiedenis van de Kranenburg weg. Projectleider licht dit verder mondeling toe. Projectleider spreekt nog apart met de andere beleidsvelden die vandaag niet aanwezig zijn.				
3	Landschap				
	• De randvoorwaarden vanuit de gemeente worden in de startnotitie allemaal onder elkaar gezet. • De hoofdgroenstructuur ligt langs de doorgaande weg. • Parkeren op de aangegeven locatie is jammer, dit zou beter tussen de woningen zijn. Hiermee vermijd je ook recreanten die daar dan gaan parkeren. • Landschappelijk gezien ligt er een uitdaging, je wil geen achterkanten naar het landschap toe i.v.m. plaatsing van schuttingen door de bewoners • Doordat er woningen bijkomen is de verbinding met de dijk door middel van het bruggetje juist heel zinvol. • Landschap en stedenbouw is één opgave, hier moet in samenspraak naar gekeken worden, dit zal ook in het ROP opgenomen worden. • Als men veel ruimte gaat creëren tussen de woningen, gaat dit dan niet ten koste van de woningen? Misschien is meer groen aan de buitenkant ontwikkelen dan een betere optie. • Verlaagd parkeren wordt genoemd als optie. Op deze wijze haal je het zicht van de weg af.				
4	Stedenbouwkundig				

	- Het is zinvol om met de stedenbouwkundige van Dura Vermeer en een aantal van onze vakdisciplines van ruimtelijke ontwikkeling om de tafel te gaan. - We moeten eerst een 'go' hebben op de Startnotitie en Intentieovereenkomst voordat we echt tot plannen overgaan. - Aan de verkaveling woningtype t.o.v. parkeren valt nog wel wat te verbeteren. Hier ligt een taak voor de stedenbouwkundige van Dura Vermeer. Er moet een volledig stedenbouwkundig en ruimtelijk onderzoek gaan plaatsvinden om alle aspecten mee te nemen. Dan krijg je een puzzel over het type verkaveling. - Dura Vermeer komt uiteindelijk met het plan. Wij moeten er alleen wat van vinden, en denken mee in oplossingen en invulling bij specifieke vragen/onderdelen. - Er loopt of gaat een onderzoek vanuit Dura Vermeer lopen naar de doelgroep.
5	Vraag Anne
	- Stel we zouden alles m.u.v. de inrit mandelig maken, incl. parkeren. Hoe staan de aanwezigen hier tegenover? Parkeren is naar boven gehaald op de schets om het landschap meer ruimte te geven. Er is tevens positief gereageerd op gezamenlijk groen vanuit de omwonenden. Dan wordt het een soort collectieve tuin. ➤ Men ziet het wel als een mooie kans, je bent op zoek naar een groep bewoners die zich hier verantwoordelijk voor voelt, anders verwaarloost het. ➤ Als je een collectieve tuin maakt, stemt dit dan overeen het type bewoner in de vrije sector. Vaker ontstaat het bij flexwoningen met een binnentuin.
6	Verkeerskundig
	- De normering parkeren is 2.01 Dura Vermeer wil hierover nog in gesprek. - We moeten zorgen voor een goede toegankelijkheid, ook bv. de ROVA moet er soepel in- en uit kunnen. Maak hiervoor bijvoorbeeld een lus in de wegen. - Het aangezicht wordt gezien als een belangrijk aspect. - Bij mandeligheid bij openbaar terrein zit je met de wegbreedtes, hoe ontsluit je dit op een goed manier? De wegen hoeven niet breed te worden, als er in nood maar een hulpdienst langs kan. - Moet Dura Vermeer voor de ontsluiting naar de doorgaande weg zorgen? Als grondeigenaar van de strook langs de weg zullen we vanuit de gemeente waarschijnlijk ook een deel moeten bijdragen. Ook de ontsluiting naar de dijk moet goed in de gaten gehouden worden. - Zijn deelauto's hier een optie?
7	Veiligheid en milieu
	De externe veiligheid: Vluchten van de locatie is niet mogelijk gezien de sloot. Dus een 2^e ontsluiting (bruggetje) is juist een goed plan. In het bestemmingsplan van 2018 staat ook dat een 2^e ontsluiting van groot belang is.

Datum
Titel

15-11-2023
Startnotitie Kranenburgweg 10

	• De (2^e) calamiteitenontsluiting hoeft niet voor auto's toegankelijk te zijn, wel voor minder-validen. • Dit gebied heet stroomzone, hier zitten beperkingen op qua hoogbouw of bepaalde doelgroepen zoals kinderdagverblijven. • De gasbuisleiding loopt pal op de grens van het plot. Er moet hier een onderzoek naar komen. Stikstof: • Het plot ligt heel dicht tegenaan een Natura 2000 gebied. Onderzoek is dus aan de orde. Een stikstoftoets is het 1^e onderzoek, en dan moet je in het volgende station een ecologische voortoets doen. Garage • Het plot betreft een aandacht en maatwerkzone. Er loopt een afspraak met de naastgelegen garage, dat er niet binnen 30 meter richtafstanden gebouwd mag worden. Dit omdat hun groei anders beperkt kan worden. Een optie zou wel parkeren in deze zone zijn. Geluid • Er is een akoestisch onderzoek gewenst naar voorkeursmodel en dan zijn vervolgens ook maatregelen aan de woning noodzakelijk. • Het advies is de woningen langs de weg in een zo dicht mogelijke rij te plaatsen zodat het geluid tegengehouden wordt. Het Kerkepad moet ook meegenomen worden in dit onderzoek Lucht • De luchtkwaliteit is redelijk goed in Zwolle, maar hier moet wel een onderzoek op gedaan worden of deze woningbouw hier geen nadeel op heeft Bodem • Bodemonderzoek voor kwaliteit, mogelijk verontreiniging aanwezig. • Er zit mogelijk asbest in de puinresten..
8	Onderzoeksvragen
	• Wat is de doelgroep? Dit is bepalend voor parkeren; • Knelpunt ontsluiting, parkeren, norm; • Onderzoek naar gasbuisleiding; • Ecologische voortoets (na afronding stikstoftoets) doen; • Bijplaatsen Travo; • Akoestisch onderzoek en maatregelen geluid woningen • Onderzoek luchtkwaliteit n.a.v. plaatsen woningen; • Bodemonderzoek op verontreiniging; • Asbestonderzoek puinresten.
9	Rondvraag en sluiting
	• Projectleider wil graag uiterlijk 17 juli de stukken aangeleverd krijgen, dan kan ze de Startnotitie nog voor haar vakantie 28 juli in concept een slag verder hebben.

Datum
Titel

15-11-2023
Startnotitie Kranenburgweg 10



Datum 15-11-2023
Titel Startnotitie Kranenburgweg 10

9.5 Bijlage 5: Verslag Ambitie web sessie

Verslag Ambitiweb Kranenburgweg

Datum 17-10-2023
Tijd 09.00-11.00 uur
Locatie SH Vd Capellezaal
Voorzitter
Notulist {namen weggelaten ivm AVG}
Aanwezig
Afwezig

Welkom, voorstelrondje, korte introductie stedenbouwkundige op het plan

Dura Vermeer licht de plannen toe d.m.v. een presentatie.
(Deze locatiestudie/presentatie is van tevoren gedeeld)

Inventarisatie: 'Wat is jouw droom voor dit gebied?'

De "musts" zijn gearceerd.

Mobiliteit

- Wij hanteren STOMP principe wat lastig is in dit gebied. Het is een must dat er voldoende ruimte is voor fietsers en voetgangers.
- Ook dat er een goede veilige aansluiting komt voor de Kranenburgweg.
- Zo min mogelijk parkeren heeft de voorkeur en dit dan ook binnen de gebouwde voorzieningen realiseren, dus uit het zicht (ook fiets-parkeren). Het zou mooi zijn dit in de bebouwing op te lossen.

Energie en duurzaam materiaalgebruik

- Een aardgasvrije energievoorziening, energie neutrale gebouwen, gezamenlijk laadplein voor elektrisch laden en circulair biobased materiaalgebruik. Het is op dit moment nog onbekend of biobased materiaalgebruik een plicht voor de gemeente is, dit moet nog uitgezocht worden.
- Het advies is ook om tijdig te weten welk energiesysteem er gebruikt gaat worden in verband met de aanmelding bij Enexis, hier zit een lange wachttijd op.
- All-electric is sowieso verplicht bij nieuwbouw. Verder is of bodemwarmte of waterpompwarmte de optie.
- Er is onderzoek gedaan binnen de woonwijk over welke voorkeur voor energiegebruik er is. De resultaten hiervan zijn nu nog niet bekend, wanneer deze binnenkomen dan ook kijken of er aansluiting kan worden gevonden vanuit dit project.

Milieu

- Een geluidsluwe gevel in verband met het lawaai van de A28 en Kranenburgweg. Hier is onderzoek naar gedaan en deze wegen hebben een fors effect. Er waren extra isolerende maatregelen nodig voor de 1e en 2e verdiepingen. Het advies is de nieuw te bouwen woningen parallel aan de Kranenburgweg te positioneren. De oostkant/zuidkant is reeds geluidsluw vanwege het natuurgebied. Akoestisch

onderzoek moet meer uit gaan wijzen. De gesloten gevelrij kan helpen bij het verminderen van het geluid.

- Er loopt een gasbuitenleiding parallel aan de Maatgravendijk, dit is vrij dicht op de woningen. We moeten dus ook voldoende nadenken over veiligheid en vluchtwegen.
- Ook de stikstof en het Natura 2000 gebied in gedachten houden, deze grenst aan het perceel.
- Alternatieve manier van bouwen overwegen.
- Ook nadenken over soort bewoners je wil huisvesten i.v.m. geluidsoverlast.
- Brandwerendheid aan de buitenkant van de woningen is ook belangrijk.

Landschap

- Door verkaveling kun je de woningen meer in het landschap zetten, natuur inclusief maken.
- Door de hoge van de kostprijs woningen zijn eigen tuinen wel wenselijk. Is er dan nog voldoende over om in het landschap te investeren is de vraag. Semiopenbaar veel kwaliteit gaan geven zodat mensen er graag willen gaan wonen, mandelig maken. Tuinen kleiner maken en zo meer landschap creëren.
- Houtbouw in het landelijke gedeelte, in het andere stedelijke deel de overgang naar steen maken.

Landschap

- Zou graag meer eenheid zien op het plot. Het is de entree van Zwolle, dit mag wat prominenter.
- Het moet duidelijk worden hoe de brug aansluit op de omgeving, dit moet worden mee ontworpen.
- De bestaande bomen moeten blijven, je mag ook niet boven de boomkroon bouwen. Rekening houden met de wortels. Er gaat een boomeffectrapportage gemaakt worden.

Water en klimaat

- De locatie bevindt zich naast een waterkering. Beschermingszone A (langs maatgravendijk) en B zijn van toepassing. Het ontwerp is met Waterschap afgestemd. De lijnen van hun kaart zijn gevolgd.
- Hitte ambitie koelte- en schaduwplekken moeten ingerekend worden. Het groen eromheen zou afdoende moeten kunnen zijn, het is een relatief klein plot, maar vanuit de hoogste ambitie is ook groen wenselijk op het plot zodat tuinen wat afgeschermd zijn.
- Groene daken voor zowel water vasthouden als hitte bestrijden. Waterberging, op kavelniveau 20 mm vasthouden, Semiopenbare ruimte 60 mm minimaal vasthouden, geen diepe afgravingen mogelijk vanwege dijk. Kant van de parkeerplaatsen dus niet verder afgraven. Er is toestemming van Waterschap om daar tot 1 meter af te graven.
- Ook rekening houdend met de bomen, de een kan beter tegen 'natte voeten' dan de andere.
- Gebruik van regenwater in de woningen kan ook als waterberging gelden. Doorspoelen met regenwater bijv.

Ecologie

- De ontwikkeling toetsen aan de Wet Natuurbescherming, dit zo vroeg mogelijk meenemen en rekening houden met de struweel buiten het ontwerp.
- Hoe sluit de brug aan op het omliggend gebied? Tast dit omliggend groen aan? Deze groenstrook is geschikt voor de egel. Dit leefgebied moet in dat geval gecompenseerd worden.
- Verder ook denkend aan de Natura 2000. Er is een actualisering gaande betreffende de regels over groenbeleid, maatregelen omtrent bebouwing t.b.v. vleermuizen, de huismus, de zwaluw, omliggend groen en de egel. Er is in 2019 een Natuur QuickScan gedaan, hier moeten we vanuit de omgevingswet opnieuw naar kijken. Deze gegevens mogen niet ouder zijn dan 3 jaar. De natuurtoets wordt nagekeken op actualiteit.
- Verder worden de groene daken, groene gevels en het proberen om nature-based solutions te vinden benadrukt.

Stedenbouw

- Hoe breng je alle ambities bij elkaar en hoe realistisch is dat?
- Laat duidelijk blijken dat de inrit van de wijk naar een hofje leid en geen doorgaande weg is. De ruimte moet zichzelf lezen.
- En ten slotte is de vraag: ga je hier met het aantal woningen niet over de laadcapaciteit heen?

Korte samenvatting uitkomsten, vervolgstappen en afronding gesprek

Dura Vermeer

De thema's zijn duidelijk gemaakt. Het blijft een uitdaging hoe met ruimtegebruik om te gaan. Een fijn leefmilieu is belangrijk. Mensen moeten er willen gaan wonen. Vanuit de onderzoeken moet blijken wat haalbaar gaat zijn in de plannen. De volgorde van stappen zullen zijn:

- Ruimtegebruik optimaal maken
- Dan onderzoeken meenemen:
 - ecologie
 - waterhuishoudkundig plan
 - geluid
 - externe veiligheid (bereikbaarheid ambulance en veiligheidsdiensten)
- De monumentale boom en het water zijn nu het belangrijkste.
- Optimalisatieslag maken van de bereikbaarheid, geluid en veiligheid.

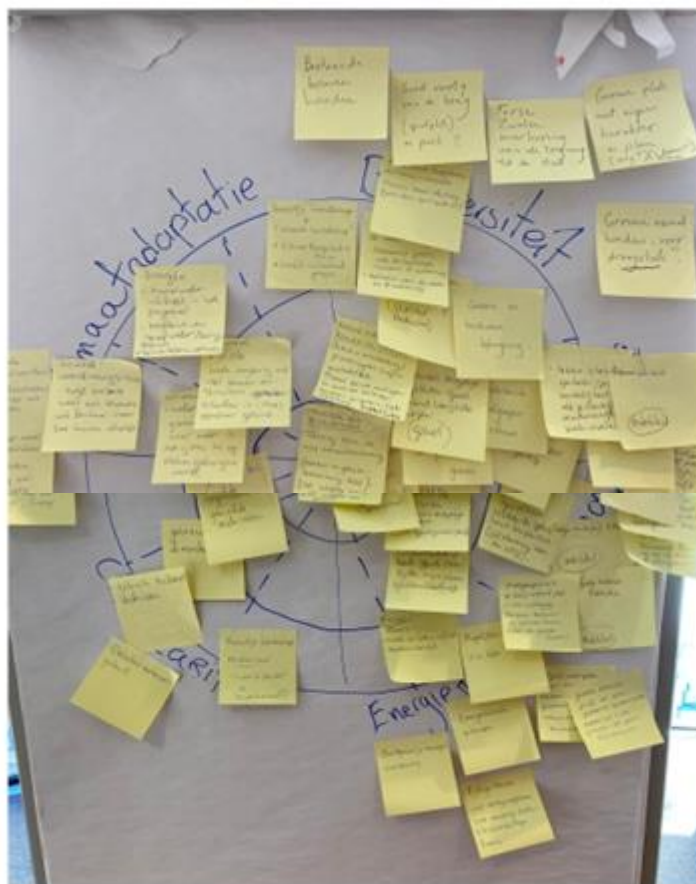
Projectleider

Dura Vermeer gaat met deze input aan de slag en de PL gaat dit meenemen in de startnotitie. Dura Vermeer gaat vervolgens een voorzet voor het ROP doen, dan kan de gemeente dit verder gaan toetsen.

Uitkomsten 'per thema de integrale ambitie vastleggen'

Datum
Titel

15-11-2023
Startnotitie Kranenburgweg 10



Klimaatadaptatie

- Buurtje Landschap: “maak Landschap”
 - Kleine footprint + tuin
 - (méér) collectief groen
- Wateroverlast: groene buurt waar water in het groen en op daken geborgen wordt.
- Hitte: koele omgeving met veel bomen en struiken, schaduw in ‘semi’ openbaar gebied.
- Droogte: hemelwater infiltreert in het plangebied. Hergebruik van hemelwater/zuinig gebruik. Minimaliseren verharding
- Overstromingsrisico: hoge enclave waar ook bewoners uit Berkum naar toe kunnen vluchten.
- Herberghoek (wordt ook al snel fors)
 - Probeer bescheiden met nuances uit te werken
 - Landschap naar binnen trekken
 - Mag in steen, maar nog wel ‘aards’, ‘rustig’.

Circulariteit

- Toepassen hergebruikte materialen
- Buurtje Landschap: materiaal “licht & zacht” > houtbouw(?)
- Circulair materiaalgebruik
- Gebruik biobased materialen
- Gebouw is demonteerbaar

Energietransitie

- Geluidsluwe gevels en voldoende geluidsluwe buitenruimte (afscherming van de weg).
- Doelgroepenmix op dit kleine plot is een uitdaging, ‘bewoner Berkum’ versus sociale huur, is dat een goede match?
- Brandwerendheid gevel aan zijde risicobron gasbuisleiding
- Mogelijkheid voor ‘slim laden’.
- Goede balans privé en semiopenbare buitenruimte zodat het in de praktijk ook gaat functioneren.
- Fijne woonplek waar mensen samen kunnen komen in het openbaar / semiopenbaar.
 - Kwaliteit daarvan benadrukken
- Tijdige keuzes voor energiesysteem i.v.m. aanvraag elektriciteitsaansluitingen Enexis.
- Energie neutrale gebouwen
- Aardgasvrije energievoorziening
- Veilige aansluiting Kranenburgweg
- Integratie bestaande fietsroutes
- STOMP
 - Ruimte voor fiets en voetganger
 - Duurzame mobiliteit

Biodiversiteit

- Groene rand, honden -voor draagvlak?

- Groene plek met eigen karakter in plan (weg?) (1 bestaande boom?)
- Forse Zwolse markering van de toegang tot de stad.
- Goed vervolg van de brug (speelplek) in park?
- Bestaande bomen houden.
- Zoek naar koppelkansen met klimaatadaptatie. Nature bases solution (groene daken, Groene gevels etc.)
- Respecteren van de natuur & water
 - Bestaand groen, ook de bosschage rondom A-waterweg
 - Beleven van de Vecht en A-waterweg.
- Groene en biodiverse leefomgeving
- Oog voor Natura 2000 > Duurzaam bouwen > stikstofreductie
- Natuurinclusief bouwen en ontwerpen. (Beleid in ontwikkeling) Puntensysteem conform voorbeeld Ede. Probeer gericht maatregelen te nemen voor soorten bijv. huismus, gierzwaluw, egel, sleedoornpage. Betrek een Ecoloog.
- Minimale eis biodiversiteit: toetsing aan de Wet Natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming NNN). Z.s.m. uitvoeren i.v.m. ontwerp.

Woonbeleving

- Heldere scheiding openbaar/privé.
- (Toekomstige) bewoner centraal. Veilige en gezonde leeromgeving.
- Zoveel mogelijk gesloten gevelwand langs de wegen (geluid).
- Woonplek voor verschillende doelgroepen bij elkaar.
- Veilige buurt voor kinderen om op te groeien.
- Nadenken over doelgroep i.v.m. veiligheid, geluid (gezondheid).
- Voldoende vlucht en schuilmogelijkheden (omgevingsveiligheid).
- Parkeren uit het zicht.
- Veel parkeerplaatsen leidt tot ongewenste verstening.
- Logische buurt. Geen doodlopende weg of het moet duidelijk zijn dat het een hofje is.
- Entree van Berkum, div. gebouwen en groen. Goed verhaal en wordt dat gedeeld/gedragen door Berkum.
- Massa t.o.v. locatie. Is het een logische bouwmassa. Gaan we over de rand van de plancapaciteit.