



Ruimtelijke Onderbouwing 28 tijdelijke woningen Mimosastraat te Zwolle



Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Projectuitvoeringsbesluit.....	4
2.	Beschrijving plangebied.....	5
2.1	Afbakening plangebied	5
2.2	Uiteenzetting van de huidige situatie.....	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Ruimtelijk beleid.....	6
3.3	Waterbeleid.....	11
4.	Beperkingen.....	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Luchtkwaliteit	14
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Bodemkwaliteit.....	16
4.5	Archeologie.....	16
4.6	Geluid	16
4.7	Wet Natuurbescherming.....	18
4.8	PAS.....	18
4.9	Parkeren	19
4.10	Waterhuishouding.....	20
5.	Planbeschrijving.....	24
5.1	Uiteenzetting van de toekomstige situatie	24
5.2	Motivering, welstand en beeldkwaliteit van het bouwplan.....	24
5.3	Welstandstoetsing/ stedenbouwkundige motivering	25
5.4	Beschrijving van de te realiseren duurzaamheid.....	25
5.5	Bouwmethode	25
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.1	Beschrijving van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bouwplan	28
6.2	Beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan	28

1. Inleiding

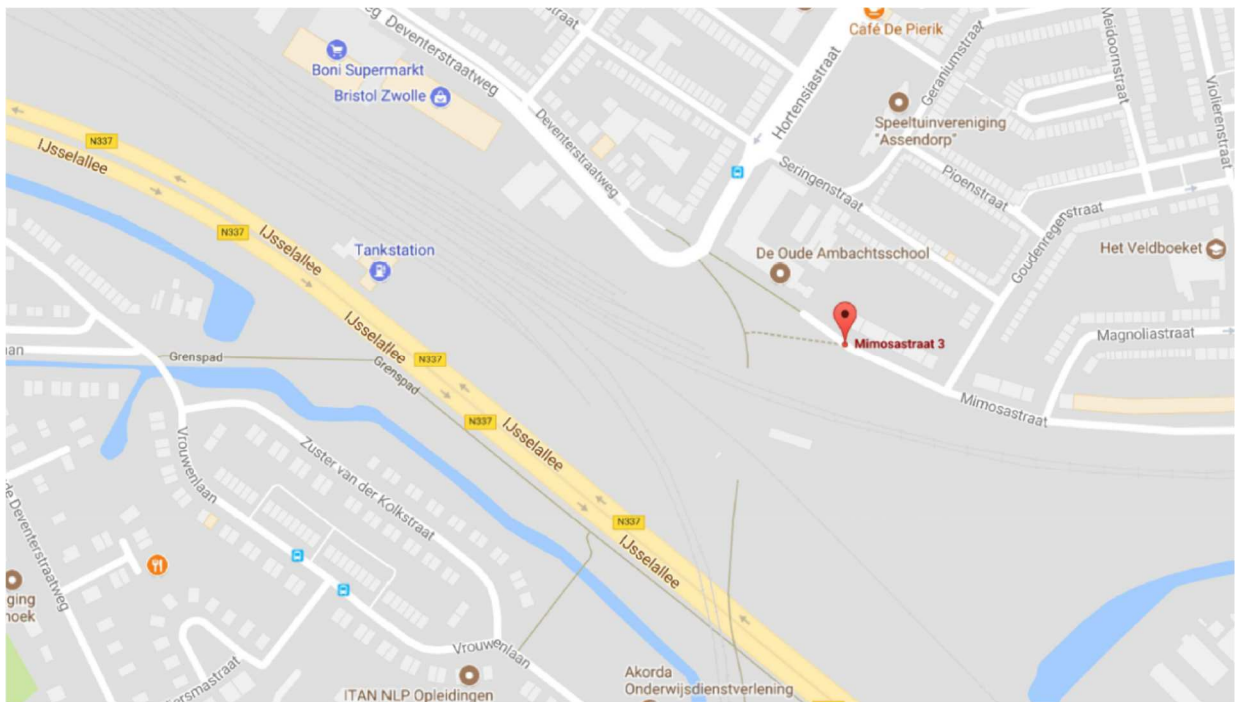
1.1 Aanleiding

Op locatie “De Vlindertuin” gelegen aan de Mimosastraat tussen De Oude Ambacht School (DOAS) en portieketageflat 4 t/m 27 zal SWZ, in samenwerking met de gemeente Zwolle, 28 semipermanente woningen realiseren. Het gaat om woningen welke gebouwd worden onder een tijdelijke vergunning voor de duur van 15 jaar. Het perceel is in eigendom van SWZ en wordt tot op heden gebruikt als gemeenschappelijke buurttuin door omwonenden.

In verband met mogelijke toekomstige herontwikkelingen kan het perceel de komende jaren tijdelijk worden ingericht met semipermanente woningen om tegemoet te komen aan de enorme druk op de Zwolse sociale huurwoningmarkt. Er is gekozen voor het concept van NEZZT, onderdeel van De Meeuw te Oirschot. Deze woningen zijn gemakkelijk te plaatsen en te verplaatsen, en daarmee geschikt voor tijdelijke invulling van deze locatie.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Assendorp ligt in de wijk Pierik. De locatie grenst aan DOAS, de portieketage woningen aan de Mimosastraat 4 t/m 27 alsmede aan de eengezinswoningen aan de Seringenstraat (achterzijde) en ten noorden van de spoorlijn Zwolle-Meppel. De omliggende bebouwing is (op Seringenstraat 46 na), in bezit van SWZ.



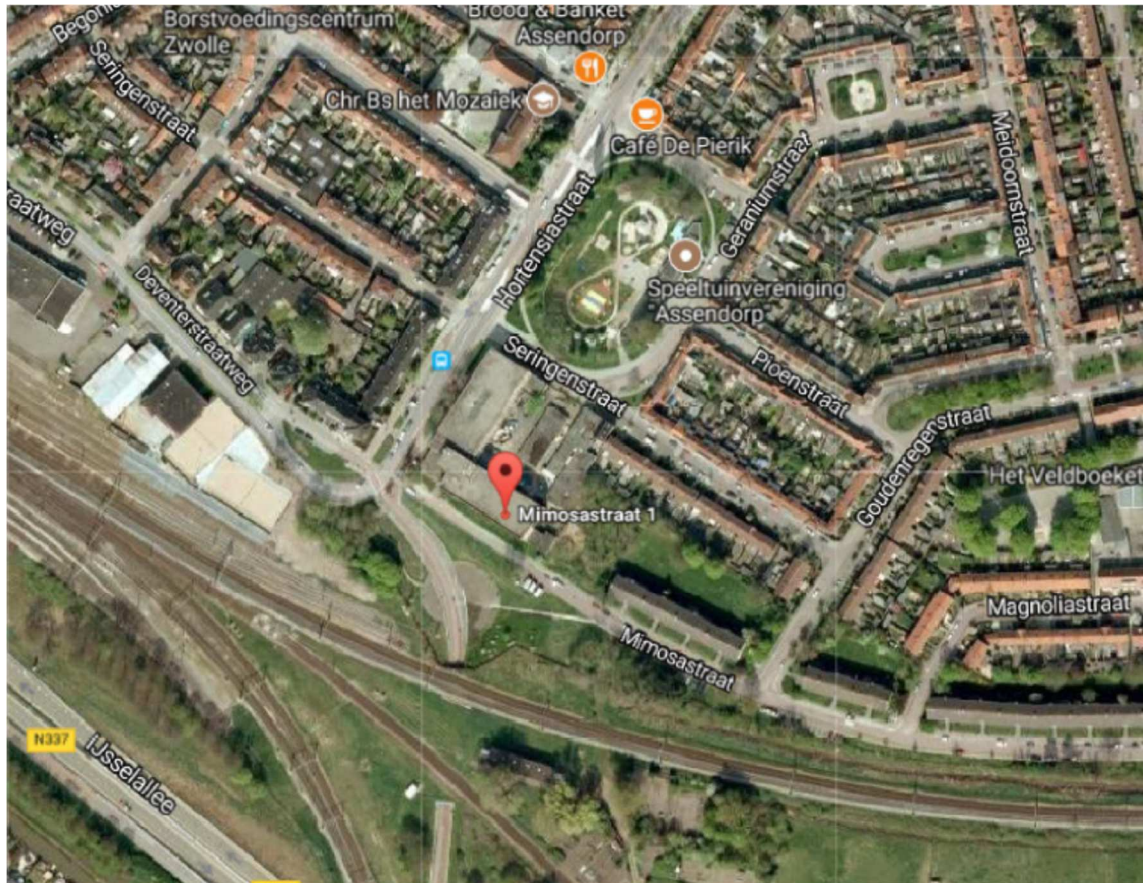
Locatie plangebied

De Pierik vormt een deel van de wijk Assendorp en is gebouwd in de jaren twintig. In 1928 werden de eerste 300 huizen gebouwd. Veel Zwollenaren menen dat de wijk is vernoemd naar aannemer Hendrik Pierik, die er veel huizen heeft gebouwd. Echter wordt er aangenomen dat de buurt zijn naam heeft te danken aan de boerderij De Pierik die er omstreeks 1825 stond, of aan het gelijknamige veld dat daar dichtbij lag. Aannemer Johannes Hendrikus Pierik (1888-1957) was in de jaren twintig begonnen met zijn activiteiten voor de bouw van de buurt.

Assendorp ligt ten zuiden van de binnenstad en is voor een deel de eerste wijk van Zwolle. Het is gebouwd met als doel sociale woningbouw toe te passen. De buurt oud-Assendorp is ontstaan begin 1900. De vele kleine eengezinswoningen waren bestemd voor arbeiders van het spoor. Meer dan driekwart van de woningen zijn eigen (koop)woningen. De buurt beschikt over veel voorzieningen langs en rond de Assendorperstraat. De binnenstad is dichtbij. Groen- en speelvoorzieningen zijn schaars. Kenmerkend voor Assendorp zijn de smalle woonstraatjes vol met geparkeerde auto's en

fietsen op de stoep. Met name voor starters - er wonen veel één- en tweepersoonshuishoudens - is Assendorp een gewilde wijk. Het aantal studenten in Assendorp is relatief zeer hoog (ongeveer 40% tegen 8% geheel Zwolle).

De Pierik is de meest oostelijk gelegen buurt in Assendorp. De Pierik is een buurt die vergrijsd. Er zijn relatief zeer veel personen van 75 jaar en ouder (17% tegen 5% in heel Zwolle). De wijk heeft zowel smalle straatjes als ook straten die ruimer zijn opgezet en waar veel groen aanwezig is.



Luchtfoto van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Assendorp”, op 13 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan heeft het betreffende plangebied de bestemming “maatschappelijk”. De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- Bijzondere woonvormen.

Conform het vigerend bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte op deze locatie aan de voorzijde (tot circa het midden van het perceel) 13 meter, aan de achterzijde 3 meter.

Daarnaast is ook het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren” van toepassing, vastgesteld op 3 juli 2017 door de gemeenteraad van Zwolle. In dit bestemmingsplan wordt parkeren op eigen terrein voorgeschreven waarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave conform de Regeling parkeernormen 2016. Het plangebied van deze parapluerhizing omvat het grootste deel van het gemeentelijk grondgebied.

De Regeling Parkeernormen 2016 is het kader voor het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ook is dit het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruik.



Zwolle, parapluplan parkeren

1.4 Projectuitvoeringsbesluit

Aangezien het projectplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan (bestemming en bouwhoogte achterzijde) kan middels een projectuitvoeringsbesluit (onderdeel van de Crisis en herstelwet) een tijdelijke versnelling worden aangebracht in de besluitvorming. Het projectuitvoeringsbesluit vervangt alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en andere besluiten die wettelijk vereist zijn om het project uit te voeren. Het project voldoet bovendien aan de gestelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor een projectuitvoeringsbesluit (bouw van tenminste 12 woningen en ten hoogste 1500 woningen met één ontsluitingsweg).

2. Beschrijving plangebied

2.1 Afbakening plangebied

Het plangebied wordt gevormd door een deel van het perceel Seringenstraat 42/ Mimosastraat 1 t/m 4a, gelegen in de wijk Assendorp te Zwolle, ten noorden van de spoorlijn Zwolle-Meppel. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1100 m², en betreft een deel van het perceel kadastraal bekend als: gemeente Zwolle, sectie C met perceelnummer 1214.



Kadastrale kaart plangebied



2.2 Uiteenzetting van de huidige situatie

Het perceel is al sinds de jaren '60 in bezit van SWZ maar nooit eerder in ontwikkeling geweest. Het terrein wordt sinds 2014 gebruikt als gemeenschappelijke buurttuin door omwonenden van het perceel.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen een aantal relevante onderdelen van het beleidskader aan de orde waaronder het kader van het rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijk beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

Nationaal

In de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR) gaat de rijksoverheid in op het toekomstige beleid en de ambities omtrent ruimtelijke vraagstukken in Nederland. De SVIR heeft een horizon tot het jaar 2040. Het uitgangspunt is een bereikbaar, concurrerend, leefbaar en veilig Nederland. Tevens is decentralisatie een belangrijk begrip, om de toenemende ruimtelijke verschillen van Nederland maatwerk te bieden. Nederland wil in 2040 tot de top 10 meest concurrerende landen ter wereld blijven behoren.

Het Rijk richt zich primair op 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijks doelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Bij Rijksbeleid wordt in ruimtelijke onderbouwingen van Zwolle ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van de ladder gewijzigd.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

(Nb: deze bepaling is ook van toepassing op ruimtelijke onderbouwingen voor afwijkingen van het bestemmingsplan o.g.v. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, zo stelt artikel 5.20 Bor).

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een woningbouwlocatie.

Op grond van jurisprudentie blijkt dat een initiatief vanaf 12 woningen of meer gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling, waardoor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig is. Aangezien het initiatief de ontwikkeling van 28 appartementen omvat, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeft aan de ontwikkeling

De huidige prestatieafspraken liepen per 1 januari 2016 af. Het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken is afgerond. Door de Stec groep is het rapport RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) opgesteld. In dit document - RWP West-Overijssel (Regionale WoonProgrammering) - is opgenomen wat de afspraken zijn in West-Overijssel en is voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming.

De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 een samenwerkingsovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio. Dit rapport is in april 2017 geactualiseerd, zodat we nu de beschikking hebben over recente afspraken.

In dit rapport is aangegeven dat veruit de meeste verhuisbewegingen plaats vinden binnen de gemeentegrenzen. Daarmee zijn woningmarkten in West-Overijssel in eerste instantie lokaal georiënteerd. West-Overijssel wordt onderscheiden in vier subregio's zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen kan plaatsvinden. Zwolle valt in de subregio Kop Zuid (Zwolle, Kampen en Zwartewaterland).

Voor West-Overijssel is de huishoudensprognose geactualiseerd. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij 1) actuele marktinzichten worden betrokken, 2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en 3) op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering. Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid maken de gemeenten in West-Overijssel de afspraak te werken met een bandbreedte.

Zowel de onderkant als de bovenkant van de bandbreedte hebben waarde. Dit voorkomt blindstaren op één getal en helpt gemeenten in West-Overijssel een stap te zetten naar meer kwalitatief en adaptief programmeren. De bovenkant van de bandbreedte kan worden opgezocht onder de volgende voorwaarden:

- Het betreft voornamelijk woningbouwplannen binnen de bebouwde kom van de gemeente;
- Indien sprake van overprogrammering heeft de gemeente een door provincie geaccordeerd deprogrammeerplan en is hier aantoonbaar mee aan de slag;
- Gemeenten hebben ook na tien jaar nog groei laten zien, gemeenten met krimp moeten extra onderbouwen waarom ze de bovenkant van de bandbreedte opzoeken (specifieke doelgroepen kunnen een rol spelen).

Alle gemeenten in West-Overijssel hebben hun harde plannen grondig geïnventariseerd en ingevuld in de planmonitor. Daarbij is een verschil gemaakt tussen onherroepelijke bestemmingsplannen met bouwtitel en plannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid. Uiterwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden tellen mee als harde plancapaciteit. Zie tabel 1.

Wel dient in het kader van de Ladder en/of uitvoerbaarheid/goede ruimtelijke ordening nog een afweging plaats te vinden Monitoring van vraag en aanbod is een noodzakelijk en continu proces om gezamenlijke uitgangspunten actueel te houden.

Tabel 1: woningvoorraad en -aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

Gemeente/ (sub)regio	Woningvraag periode 2017 t/m 2026	Beschikbare harde plancapaciteit			Vraag-aanbod verhouding 2017 t/m 2026
		Netto woningvraag (prognose)	Directe bouwtitel	Uitwerkings-plicht/ wijzigingsbevoegdheid	Totaal*
Kop Noord					
Staphorst	495 tot 570	190	300	490	85 tot 105%
Steenwijkerland	1.065 tot 1.300	715	-	715	55 tot 65%
Kop Zuid					
Kampen	1.525 tot 1.865	735	405	1.140	60 tot 75%
Zwartewaterland	500 tot 610	235	240	475	80 tot 95%
Zwolle	4.910 tot 6.000	1.525	2.575	4.100	70 tot 85%
Vechtdal					
Hardenberg	1.365 tot 1.680	1.230	-	1.230	75 tot 90%
Daifsen	840 tot 1.030	765	-	765	75 tot 90%
Ommen	310 tot 380	385	-	385	100 tot 125%
Salland					
Deventer	2.455 tot 3.000	1.495	800	2.295	75 tot 95%
Raalte	645 tot 785	725	-	725	90 tot 115%
Olst-Wijhe	420 tot 515	260	90	350	70 tot 85%

Bron: provincie Overijssel (2017), actualisatie huishoudensprognose, 2017; opgave planaanbod door gemeenten via planmonitor, 2017. Bewerking Stec Groep (2017), afrondingsverschillen, afgerond op vijftallen. *een aantal gemeenten is voortvarend aan de slag met het deprogrammeren van harde bestemmingsplan capaciteit, zie hiervoor beeld en toelichting per gemeente.

Het aantal van 28 appartementen te realiseren middels dit projectuitvoeringsbesluit, maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen.

Procedure regionale afstemming

Zoals aangegeven werken gemeenten in Overijssel met dezelfde uitgangspunten om overprogrammering te voorkomen. Binnen de RWP is de afspraak gemaakt maximaal 100% van de gemeentelijke vraag naar woningen beschikbaar te maken in harde plannen.

Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens van andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

In de samenwerkingsovereenkomst hebben de provincie en de gemeenten in West Overijssel opgenomen dat ten behoeve van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en de regionale onderbouwing en afstemming voor de ladder van duurzame verstedelijking gemeenten en provincie afspraken maken over programmeren. Deze zijn verder uitgewerkt in rapport RWP.

De afspraken over de regionale afstemming zijn de volgende:

- Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25* woningen binnen bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan.
- Gemeenten stemmen woningbouwplannen vanaf 25* woningen buiten bestaand stedelijk gebied af met gemeenten in de subregio en andere planrelevante gemeenten.
- Er is sprake van een regionaal afgestemd plan, zodra de meerderheid van de subregio en planrelevante gemeenten hebben ingestemd.

* Voor woningbouwplannen van de gemeenten Deventer en Zwolle ligt de ondergrens hoger. In deze gemeenten worden woningbouwplannen vanaf 50 woningen regionaal afgestemd. Het plan is regionaal afgestemd. Gemeenten in de subregio vinden het plan daarmee ook passend binnen de Ladder en programmering in de regio.

Woonvisie

Vanuit het woningbouwprogramma is de omslag gemaakt van programmeren naar stimuleren, zodat vanuit de kracht van de locatie en met de nodige flexibiliteit kan worden ingespeeld op de marktvraag. De gemeente schrijft niet vooraf in detail voor welke woningen, waar en wanneer gebouwd moeten worden. Maar vanuit haar publieke rol toetst de gemeente de plannen op ruimtelijke kwaliteit en het ontstaan van een mix van producten en woningtypen.

Voor de Woonvisie is een inventarisatie uitgevoerd naar belangrijke trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de woningvraag:

- Het aantal huishoudens in Zwolle neemt sterk toe: van 57.276 huishoudens in 2016 tot 64.741 in 2040. Ook onder nieuwe vestigers is Zwolle populair. Er zijn 5.500 – 6.000 nieuwe woningen nodig tot 2027 en 10.000 tot 2040.
- Zwolle is een jonge stad: 85% van de inwoners is jonger dan 65 en 22% is jonger dan 18. Het aantal kinderen en jongeren groeit nog en daarmee blijft er vraag naar eengezinswoningen.
- Het aantal 65-plussers neemt toe: in 2030 zijn er 44% meer 65-plussers ten opzichte van 2016. De vergrijzing en langer zelfstandig wonen vergt de komende jaren extra aandacht.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt aanzienlijk toe en daarmee de vraag naar kleinere woningen (tot 3 kamers).
- Starters en jongere huishoudens zijn onder de woningzoekenden oververtegenwoordigd. Daarnaast is er woningdruk door de uitstroom uit beschermd wonen en van statushouders.

- De vraag naar vrije sector huur en woningen (huur en koop) in het goedkope segment is relatief groot.

In dit plan wordt voorzien in woningen in de sociale huursector. Deze voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

In de behoefte kan worden voorzien op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de Ladder.

Conclusie

Het bouwplan voor 28 sociale huurwoningen voorziet in een behoefte, wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de ladder.

Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Overijssel hebben op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur en Omgevingsverordening Overijssel 2017' vastgesteld. Deze visie gaat over hoe wij gezamenlijk de leefomgeving in onze provincie willen inrichten en ontwikkelen.

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (straks: de Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden onderwerpen bekeken als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Ontwikkeling die nodig is om Overijssel toekomstbestendig te houden.

Beleid: Overijssel in 2030, daar werken we nu aan

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden.

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden.

Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Voor het plangebied wordt hieronder deze bovengenoemde punten beschreven.

"7.1.3 Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop daarmee wordt voorzien in de behoefte van deze gemeente."

"7.1.4 (Boven)regionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Wij zien het als onze taak om ervoor te zorgen dat het proces van regionale afstemming zodanig vorm krijgt dat daardoor vraag en aanbod per regio in balans is of wordt gebracht.

In de onderbouwing van nieuwe initiatieven geeft de gemeente inzicht in de wijze waarop invulling is gegeven aan de (boven)regionale afstemming."

"8 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

8.2.1.2 Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerk

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

Gebiedskenmerken

Het plangebied is onderdeel van de stedelijke omgeving van Zwolle. Het maakt deel uit van het gebied, dat is aangemerkt als 'Bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken'.

In de omgevingsvisie wordt voor deze gebieden de volgende ontwikkelingsrichting aangegeven:

Richting

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Inspiratie

Nieuwe bebouwing is individueel en afwisselend; voegt zich in de structuur van de omgeving.

Ambitie

Vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt. Het patroon van straten, pleinen en andere openbare ruimten wordt in stand gehouden en waar mogelijk versterkt of hersteld. Archeologische en historische waarden worden zichtbaar gemaakt en ingezet ter versterking van de eigen identiteit van gebieden. Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen krijgen waar nodig nieuwe functies en economische dragers. Bijzondere condities (Waterfront, stationsgebied) worden benut.

Behouden en versterken van de leefbaarheid van de centra door het behouden en versterken van de mix van functies (bijvoorbeeld door het stimuleren van wonen boven winkels) en integrale oplossingen voor de functionele claim op de openbare ruimte (bijvoorbeeld door het toepassen 'shared space' concept: een integrale herinrichting van weg en omgeving met minimaal gebruik van verkeersborden, belijning, gescheiden rijbanen, drempels etc.).

Conclusie

Gezien de bovenstaande ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken voldoet de ontwikkeling in het plangebied aan het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid: Structuurplan Zwolle 2020

In 2008 heeft de gemeenteraad van Zwolle het opgestelde "Structuurplan Zwolle 2020" vastgesteld. Het Structuurplan geeft op hoofdlijnen een visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020. Zwolle wil zich de komende jaren verder ontwikkelen tot een veelzijdig regionaal en landsdelig centrum voor Noord- en Oost-Nederland. Onderhavig plangebied ligt in het gebied "Woongebied" (stedelijk/groen stedelijk/dorps). Binnen dit gebied ligt de nadruk op de woonfunctie met bijbehorende voorzieningen. De kwaliteit en vitaliteit van de bestaande wijken moet op peil blijven en waar mogelijk worden verbeterd. Enkele oude wijken, zoals delen van Assendorp en Pierik, lijken kwetsbaar. Bij kansen voor inbreiding moet worden beoordeeld welke samenstelling van het woningprogramma optimaal bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit en vitaliteit van de buurt. Ook wordt er beoordeeld voor welke doelgroep en leefstijl de woningen bestemd worden.

Het plangebied wordt in het structuurplan aangemerkt als 'stedelijk' woonmilieu. Beschreven wordt dat het stedelijk wonen een grote variatie aan milieutypen kent. De nadruk ligt op compacte voor- en naoorlogse woonmilieus met een bruto dichtheid van 30-50 woningen per hectare.

Conclusie

Het plan voor de realisatie van de 28 semipermanente woningen draagt zeker bij aan een optimale samenstelling van het woningprogramma en de als maar stijgende vraag naar kleine betaalbare woningen voor de desbetreffende doelgroep (urgent woningzoekenden). Het plan draagt ook bij aan de kwaliteit alsmede vitaliteit van de buurt. De ontwikkeling past dus binnen de beleidskaders zoals verwoord in het Structuurplan 2020 van de gemeente Zwolle.

3.3 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

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

Waterwet

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

Waterbeheer 21e eeuw

De commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gevraagd advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij “vasthouden, bergen, afvoeren” wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het om een voorkeurvulgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet

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

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om ons land voor te bereiden op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu is de coördinerend bewindspersoon voor het Deltaprogramma.

In het Deltaprogramma staan vijf deltabeslissingen centraal:

1. De normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid;
2. De beschikbaarheid en verdeling van zoetwater;
3. Het peil van het IJsselmeer;
4. De manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en;
5. Hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water.

Provinciaal beleid

De Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de nieuwe Waterwet, de status van Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet en de status van Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap DOD is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). Het waterschap zorgt voor de waterveiligheid, zodat inwoners veilig kunnen wonen, werken en recreëren. Zij beheert en onderhoudt dijken en kades om het risico op overstromingen en wateroverlast te beperken. Door klimaatverandering neemt de kans hierop toe. De economische waarde van huizen, bedrijven en infrastructuur is de laatste decennia sterk gestegen. Daardoor zal de schade bij een onverhoopte overstroming veel groter zijn dan vroeger. Om de gevolgen te beperken, adviseert zij bij ruimtelijke ontwikkelingen en is zij voorbereid op crisissituaties. Daarnaast werkt zij aan het vergroten van de bewustwording van risico's op wateroverlast en overstromingen.

De ruimtelijke inrichting wordt de komende decennia klimaatbestendiger en water robuuster. De overheden gaan gezamenlijk en systematisch aan het werk om de bebouwde omgeving bij (her)ontwikkeling beter bestand te maken tegen hitte, droogte, wateroverlast en eventuele overstromingen.

Ruimtelijke aanpassingen kunnen bijdragen aan het voorkomen van een overstroming of wateroverlast en het beperken van eventuele gevolgen. Het waterschap adviseert hierover aan provincies en gemeenten. Daarnaast gaat het in deze zogenaamde tweede laag van het principe van meerlaagsveiligheid ook om de bijdrage die inwoners, gemeenten, provincies en belangenorganisaties zelf kunnen leveren aan waterveiligheid. De betrokkenheid vanuit de samenleving bij de gewenste veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in de planperiode.

Om de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek te brengen wordt als procesinstrument de watertoets ingezet. De watertoets is in 2003 verankerd in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO)..

Gemeentelijk beleid

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

4. Beperkingen

4.1 Inleiding

De realisatie van het complex op een binnenstedelijke locatie is gebonden aan diverse randvoorwaarden en uitgangspunten. Veelal worden die ingegeven door beperkingen op het gebied vanuit de aspecten milieu en veiligheid. In dit hoofdstuk worden alle relevante beperkingen voor de ontwikkeling van het complex toegelicht en gemotiveerd.

4.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. In dit stelsel speelt het begrip "niet in betekenende mate" (NIBM) een belangrijke rol. Een project is NIBM als aannemelijk wordt gemaakt dat het project een toename van de concentratie van niet meer dan 3% veroorzaakt. In dat geval hoeft geen verdere toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling aan de grenswaarden plaats te vinden.

Middels de NIBM-tool is uitgerekend dat de bijdrage van het extra verkeer NIBM is. Hierbij is uitgegaan van 15 auto's die gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag maken:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Berekening NIBM-tool

4.3 Externe veiligheid

SWZ heeft door onderzoeksbureau DPA Cauberg-Huygen een beoordeling gemaakt van de externe veiligheidsrisico's die verband houden met de voorgestelde ontwikkeling. De locatie ligt binnen 200 meter van de spoorlijn Zwolle-Herfte aansluiting, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Inzicht in de externe veiligheid is daarom nodig. De onderzoeksresultaten zijn neergelegd in het rapport "Externe Veiligheid spoor Project Mimosastraat Zwolle" Van DPA Cauberg-Huygen (rapport 03567-22901-01) gedateerd 16 oktober 2017.

Wet- en regelgeving

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. Het risico voor personen die verblijven in de omgeving wordt gevat onder het begrip externe veiligheid (EV). Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de regels opgenomen voor de ruimtelijke ordening. Voor infrabesluiten zijn de regels vastgelegd in de Beleidsregels EV-beoordeling Tracébesluiten (de Beleidsregels).

Op 1 april 2015 is het Basisnet volledig in werking getreden. Het basisnet bestaat uit een aangewezen aantal routes (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarop het mogelijk moet zijn en blijven om gevaarlijke stoffen te vervoeren. Het doel van het Basisnet is het vastleggen en waarborgen van een duurzame balans tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, de ruimtelijke omgeving en de veiligheid van mensen die wonen en werken langs de route. Het Basisnet stelt grenzen aan het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorlijnen alsmede aan ruimtelijke ontwikkelingen langs die wegen, vaarwegen en spoorlijnen. Voor elke weg, spoorlijn en vaarweg die deel uitmaakt van het Basisnet, is vastgesteld hoeveel risico het vervoer van gevaarlijke stoffen over die weg, spoorlijn of vaarweg maximaal mag veroorzaken. De basisnetroutes en deze zogenoemde "risicoplafonds" zijn vastgelegd in de regeling basisnet.

Risicobenadering

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de activiteit en kwetsbare functies in de omgeving. Of een functie kwetsbaar of beperkt kwetsbaar is, is te vinden in het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi). Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoorgebouwen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere verspreid liggende woningen, sporthallen en bedrijfsgebouwen.

Bij het Basisnet Spoor gelden de afstanden die in bijlage 2 bij de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Voor het traject ter hoogte van de beoogde ontwikkeling geldt een PR-plafond van 7 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op 7 m, gemeten vanuit het midden van de spoorbundel, niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Met het GR wordt geëvalueerd of als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat een grote groep personen blootgesteld wordt.

Het groepsrisico is berekend voor de huidige en toekomstige situatie. Uit het onderzoek blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het groepsrisico.

Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde, kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

In de regeling Basisnet is voor het hier beschouwde traject een plasbrandaandachtsgebied (PAG) voorgeschreven. Het PAG is het gebied tot 30 m van het spoor waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf van de spoorbundel.

De ontwikkeling ligt op meer dan 50 tot de buitenste spoorstaaf van de spoorbundel. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

4.4 Bodemkwaliteit

TAUW heeft eind augustus 2016 in opdracht van SWZ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport "Verkennd bodem- en asbestonderzoek Mimosastraat tussen nummer 1 en 3 te Zwolle" d.d. 30 augustus 2016.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het gehele perceel, over een diepte van circa 80 cm, puin, asbest en hoge kopergehalten bevat. Een aanvullend onderzoek ("Nader asbest- en bodemonderzoek Mimosastraat tussen nummer 1 en 3 te Zwolle" d.d. 27 september 2016) heeft vervolgens uitgewezen dat de aangetroffen hoeveelheden asbest en kopergehalte onder de wettelijke toegestane normen blijven.

Voordat er gestart wordt met de werkzaamheden zal SWZ het hele terrein over een diepte van 80 cm gaan saneren. Ten behoeve van deze sanering zal er voor aanvang van de werkzaamheden een plan van aanpak worden opgesteld en worden voorgelegd aan adviseur Milieu van de gemeente Zwolle. Op basis van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de tijdelijke functieverandering.

4.5 Archeologie

Na sanering van de grond zal er nog een verkennend archeologisch onderzoek vanuit de gemeente gaan plaatsvinden. Het gebied valt bestemmingsplan technisch onder waarde 'archeologie' met waarde 'hoog, 50%. De archeologische waarde is gebaseerd op de geomorfologische kaart en Bodemkaart van Nederland. Het vermoeden is dat het terrein ligt op een natuurlijke dekzandrug. Op dergelijke locaties is in theorie bewoning vanaf de Prehistorie mogelijk. Ook de kadastrale situatie van 1832 geeft aanleidingen voor de aanwezigheid van een dekzandrug. Op de locatie liggen in het plangebied smalle percelen die begrensd worden door een oude weg of pad. Mogelijk vormt dit pad, waarvan langs het spoor nog een klein relict bestaat de oorspronkelijke begrenzing van de natuurlijke zandrug. SWZ heeft reeds opdracht verstrekt aan dhr. M. Klomp, archeoloog binnen de gemeente Zwolle, voor de uit te voeren werkzaamheden.

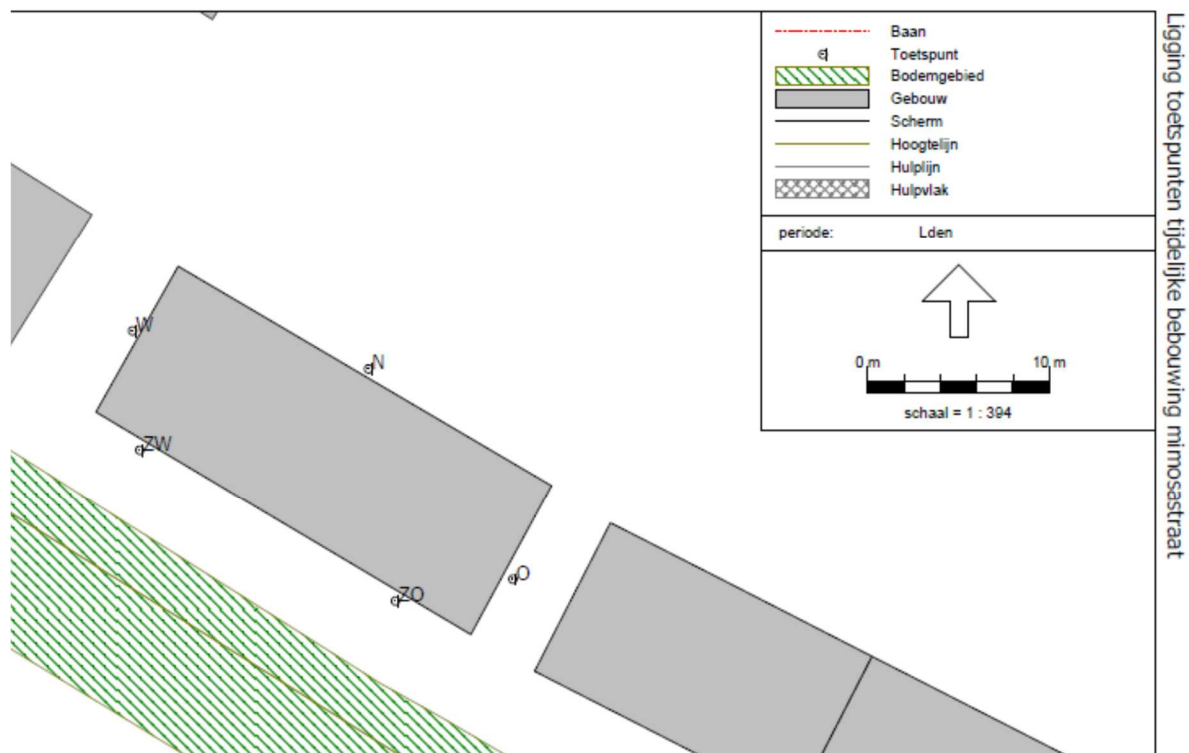
4.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï:

Het plangebied grenst aan de doodlopende Mimosastraat waar ter hoogte van het perceel alleen nog een verdere doorgang is voor fietsers/ scooters/ bromfietzers en voetgangers. Wegverkeerslawaaï zal zich dan ook slechts beperken tot de auto's van de bewoners alsmede bezoekers van het complex. Wegverkeerslawaaï speelt hiermee een ondergeschikte rol.

Railverkeerslawaaï:

Het plangebied grenst aan de spoorzone Zwolle-Meppel wat hogere geluidsbelasting met zich mee brengt. Uitgangspunt voor de geluidbelasting spoorweglawaaï zijn de berekeningen van de gemeente Zwolle d.d. 16-1-2018, uitgevoerd op 4 verschillende hoogtes:



Geluidsbelasting mimosastraat

Rapport: Resultatentabel
 Model: Kopie van RL_Zwollse model 2017 (register 04042017 toegevoegd)
 Groep: LAeq totaalresultaten voor toetspunten (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Nee

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
N_A		1,50	41
N_B		4,50	43
N_C		7,50	45
N_D		10,50	43
O_A		1,50	56
O_B		4,50	58
O_C		7,50	59
O_D		10,50	59
W_A		1,50	55
W_B		4,50	57
W_C		7,50	58
W_D		10,50	58
ZO_A		1,50	59
ZO_B		4,50	61
ZO_C		7,50	62
ZO_D		10,50	62
ZW_A		1,50	59
ZW_B		4,50	61
ZW_C		7,50	62
ZW_D		10,50	62

De punten ZW (zuidwest) en ZO (zuidoost) liggen het dichtst bij het spoor en zijn dus maatgevend. De hoogst gemeten waarde bedraagt 62dB op 10,5 m hoogte.

Volgens het bouwbesluit dient een tijdelijk bouwwerk minimaal 20 dB geluidisolatie te realiseren (dus onafhankelijk van de geluidbelasting).

De wettelijke binnenwaarde is voor een permanente situatie 33 dB. In een tijdelijke situatie mag deze 10 dB hoger zijn.

De binnenwaarde voor spoorweglawaai dient in een tijdelijke situatie 43 dB te zijn. Dit betekent dat de isolatiewaarde van de woningen aan de voorzijde van de Mimosastraat minimaal 20 dB moet zijn.

4.7 Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Zwolle en heeft geen gebiedsbescherming. Zoon Ecologie heeft in opdracht van SWZ een QuickScan laten uitvoeren voor het plangebied waarbij onderzocht is of er mogelijk beschermde soorten planten en dieren kunnen voorkomen ("Quickscan Natuur Vlindertuin Mimosastraat Zwolle" d.d. 12 oktober 2017).

Bomen:

Op de huidige locatie staan circa een 30-tal bomen (vooral acacia's, een iep en veldesdoorn met een geschatte leeftijd van circa 30 jaar), vooral aan de achterzijde en rechterzijde van het perceel. Dhr. Rekers, gegevensbeheerder van de afdeling Openbare Ruimte, heeft op 16-6-2016 aangegeven dat de Mimosastraat tot hoofd groenstructuur behoort, de locatie zelf valt echter onder de witte vlek. Dit betekent dat er geen kapvergunning noodzakelijk is. Ook heeft dhr. Rekers geconstateerd dat er geen bijzondere bomen staan. Wel wordt benadrukt dat de voorkeur uit gaat naar het zoveel mogelijk handhaven van de bomen. Dit is ook het uitgangspunt van SWZ! De uitgevoerde Quickscan door Zoon Ecologie bevestigt bovenstaande constatering.

Vogels:

Door de noodzakelijke kap van een deel van de aanwezige bomen zal nestgelegenheid van zangvogels verwijderen. Echter staan er in de nabije omgeving voldoende vergelijkbare bomen waar de vogels nestgelegenheid kunnen vinden. De velling van de bomen zal voor maart 2018 plaatsvinden zodat de nesten van broedende vogels niet vernietigd zullen worden.

Zoogdieren:

Ook het jachtgebied van de gewone dwergvleermuis zal door de kap van een deel van de bomen worden verkleind. Aan de achterzijde van de Mimosaflats blijft echter voldoende jachtgebied over. Daarnaast zijn er geen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in de nabije omgeving en worden er dus geen verblijfplaatsen vernietigd.

Door het plan worden egels in hun verblijfplaatsen bedreigd tijdens de aanlegfase. Om dit te voorkomen zullen de activiteiten rondom bouwrijp maken van het plangebied op zijn vroegst vanaf maart 2018 van start gaan. Op deze wijze wordt voorkomen dat de egels tijdens hun winterslaap worden bedreigd.

Amfibieën:

Door de ontwikkeling worden kikkers en padden verstoord en verblijfplaatsen vernietigd. Doordat de bouwwerkzaamheden pas vanaf het voorjaar van start gaan wordt dit voorkomen aangezien de amfibieën dan bij hun voortplantingswateren buiten het plangebied zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect Wet Natuurbescherming geen belemmeringen zijn voor de voorgestelde ontwikkeling. Er worden geen beschermde soorten bedreigd door het opvolgen van de aanbevelingen voortkomende uit de uitgevoerde Quickscan.

4.8 PAS

De programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is per 1 juli 2015 in werking getreden en heeft niet alleen betrekking op veehouderijen, industriële bedrijven en grootschalige ontwikkelingen. Ook voor kleinschalige initiatieven op gebied van wonen kan de PAS consequenties hebben. De PAS levert de onderbouwing dat de natuurdoelen van Natura 2000-gebieden niet in gevaar komen.

Elke economische activiteit veroorzaakt stikstof door verkeer, verbranding of de aanwezigheid van vee en zelfs van mensen. Vooral de meeste van de beschermde natuurgebieden is gevoelig voor stikstof en op dit moment al (over)belast. Zelfs bij een paar woningen kan dit een probleem zijn, indien een nabijgelegen Natura 2000-gebied qua stikstof al 'op slot' zit.

Het overschot aan stikstof in Natura 2000-gebieden is schadelijk voor natuur en belemmert de vergunningverlening. Daarom is de PAS ontwikkeld. De PAS heeft als doel ruimte voor economische ontwikkelingen, sterkere natuur en minder stikstof. De PAS bevat maatregelen om de stikstofuitstoot te verminderen en de natuur te herstellen, waardoor er ruimte ontstaat voor nieuwe economische activiteiten.

Om te checken wat de eventuele impact van het project is op Natura2000 zal nog een aanvullende PAS-berekening worden opgesteld door Zoon Ecologie. De resultaten zullen aan het rapport "Quickscan Natuur Vlindertuin Mimosastraat Zwolle" worden toegevoegd.

4.9 Parkeren

Doelgroep voor de semipermanente woningen zijn de urgent woningzoekenden/ spoedzoekers als statushouders, mensen in een echtscheidingssituatie, economische daklozen en mensen komende uit een beschermde woonvorm. Daarnaast zijn de woningen ook geschikt voor jongeren <23 jr.

De statushouders zijn nog maar kort in Nederland, bouwen een bestaan op en hebben doorgaans geen auto. Ook jongeren (<= 23 jr.) en economische daklozen hebben over het algemeen geen auto. Ook het autobezit van de overige urgent woningzoekenden zal tevens minimaal zijn.

Conform de 'Regeling Parkeernormen 2016' van de gemeente Zwolle wordt er t.b.v. het aantal aan te leggen parkeerplaatsen verwezen naar de kencijfers van de CROW. De woningen vallen onder "huur-etage-midden/goedkoop", de maximale huur bedraagt namelijk €510,- p/mnd.

Daarnaast worden de woningen conform de 'Verstedelijking kaart Zwolle' in een "zeer sterk stedelijk" (schil centrum) gebied gerealiseerd. De daar bijbehorende minimale parkeernorm bedraagt conform de CROW 0,7 pp per woning. Daar het autobezit van de doelgroep zeer beperkt zal zijn, kan worden gerekend met de bovenstaande minimale parkeernorm van 0,7.

Bij toepassing van de minimumnorm van 0,7 ziet de berekening er als volgt uit:

Er moeten $28 \times 0,7 = 19,6$, afgerond 20 parkeerplaatsen extra aangelegd worden.

SWZ heeft in eerste instantie kritisch gekeken naar parkeeroplossingen op eigen terrein. Hieruit is gebleken dat er maximaal 6 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent dat er nog 14 parkeerplaatsen nodig zijn in de openbare ruimte.

Uit parkeermetingen van april 2017 voor de sectie 1169 Mimosastraat om 23 uur blijkt van de capaciteit van 71 plaatsen een bezetting van 34 (48%). Bij een toename van 14 wordt de bezetting 48 van 71. Dit betekent een bezettingsgraad van 68%, wat minder is dan de toegestane 80%. De aanleg van 6 extra parkeerplaatsen is dan ook voldoende om te voldoen aan de minimaal gestelde eisen aan parkeren.

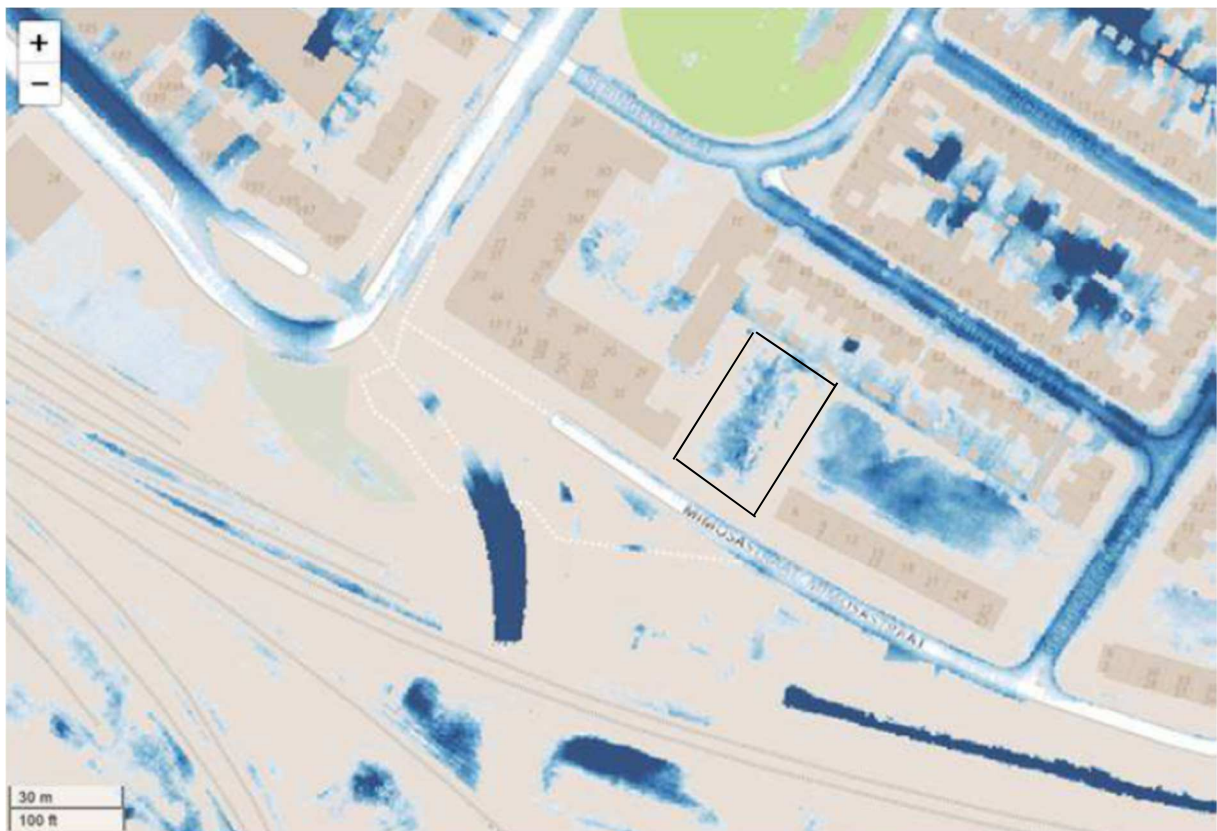
4.10 Waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen. Rond het plangebied liggen primaire watergangen die in beheer van het waterschap zijn. Het gebied heeft een streefpeil van -0,2 m NAP (zomer en winter).



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied, bron: WDOdelta.

Op basis van een uitsnede uit de klimaatatlas blijkt dat het perceel wateroverlast heeft na zware buien:



Uitsnede klimaatatlas, bron: wdodelta.nl

Een belangrijke reden hiervan is dat het gehele perceel over een diepte van circa 80 cm “vervuild” is met puin. Voordat er gestart wordt met de werkzaamheden zal SWZ het hele terrein over een diepte van 80 cm gaan saneren en voldoende ophogen. Na sanering/ ophoging en aanleg van infiltratievoorzieningen zal de wateroverlast na vermoeden sterk verminderd zijn. Daarbij zal ook rekening worden met voldoende afschot van het terrein naar de openbare weg. Op deze wijze moet voorkomen worden dat het hemelwater op andere locaties tot overlast gaat leiden.

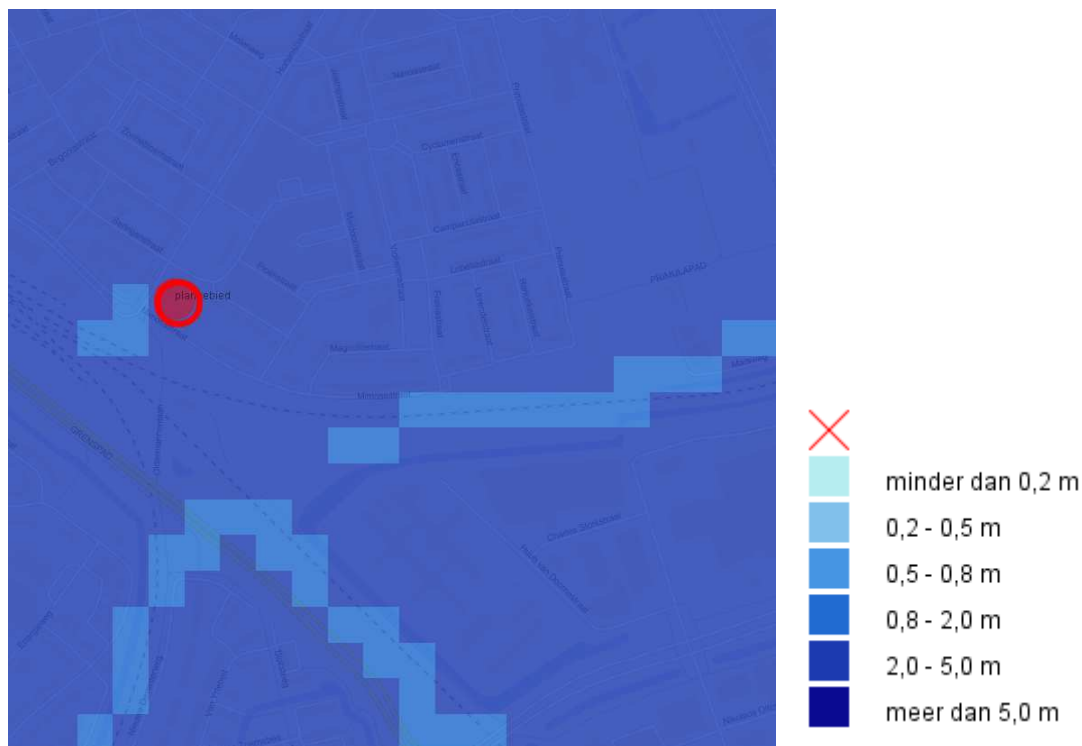
Overstromingsrisico

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

Risico-inventarisatie

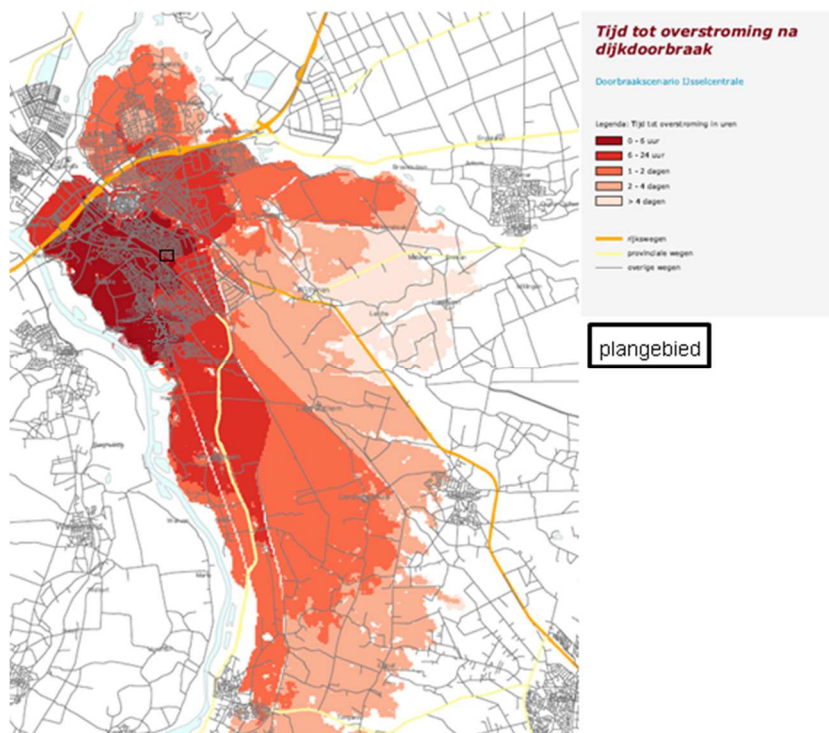
Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject nabij het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 10.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: “kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstromt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade”.

Met behulp van de provinciale digitale Wateratlas wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 0,8 tot 2,0 meter:



Maximale waterdiepte bij een overstroming, bron: Wateratlas Provincie Overijssel

De tijd tot overstroming is afhankelijk van de locatie waar de waterkering faalt. In onderstaand figuur is de tijd tot overstroming van het plangebied bij een dijkdoorbraak ter hoogte van de IJsselcentrale weergegeven, namelijk 0 tot 6 uur.



Tijd tot overstroming na dijkdoorbraak t.h.v. IJssel centrale, bron: Provincie Overijssel

Maatregelen

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen die toegepast zullen worden: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil en zodanig inrichting van het gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik) en aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Waterveiligheid

Om wateroverlast en schade aan het gebouw te beperken wordt het vloerpeil op voldoende hoogte boven openbare weg/ maaiveld gerealiseerd, definitief bouwpeil wordt door de gemeente Zwolle bepaald, geadviseerd wordt een vloerpeil van +20 cm boven kruin openbare weg.

Conform het reeds uitgevoerde bodemonderzoek (zie 4.4) ligt de diepte van het freatisch grondwater tussen 2,5 - 4,0 m -mv. Grondwateroverlast speelt bij deze ontwikkeling dus geen rol.

Wateroverlast

Het plan wordt dusdanig ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen op eigen terrein zodat wateroverlast bij de woningen of andere kwetsbare functies wordt voorkomen. Hiertoe wordt een rioleringsplan en infiltratieplan met berekeningen opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit in de toekomst als gevolg van klimaatverandering (10% meer neerslag in 2050).

Voor de benodigde rioolaansluiting wordt een aanvraag ingediend bij de gemeente. Het waterhuishoudings- en rioleringsplan (infiltratieplan) zal worden getoetst op een bui van T=100, die kan worden gedefinieerd als een bui van 111 mm neerslag in 48 uur.

Waterkwaliteit

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het peil of de kwaliteit van het grondwater en het oppervlaktewater. Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging met zich meebrengen, metalen als lood, zink en koper zullen niet worden gebruikt. Het watersysteem vormt geen risico's voor de volksgezondheid en is voldoende schoon voor mens, plant en dier.

Riolering

Het hemelwater dat valt op de daken van het gebouw en op de overige delen van het perceel zal worden geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Infiltratie van het hemelwater geschiedt conform de voorschriften van de gemeente Zwolle. Binnen het plangebied dient daartoe minimaal een statische berging gecreëerd te worden van 20 mm per vierkante meter afvoerend verhard oppervlak, zie document "Infiltratievoorziening woongebieden, versie 2016". De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Denk bijvoorbeeld rekening gehouden worden met oude – vaak niet waterdichte – kelders in de omgeving. Bovendien is het uitgangspunt dat (grond)waterstromen in de omgeving niet negatief worden beïnvloed door ontwikkeling in het plangebied.

Het vuilwaterriool van het gebouw zal worden aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel. Bij de ontwikkeling van het gebied is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. Er is echter geen sprake van overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

Externe werking ruimtelijk plan

Het grondwater zal tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel worden verlaagd. De ontwikkeling heeft dus geen nadelige gevolgen op de omgeving.

5. Planbeschrijving

5.1 Uiteenzetting van de toekomstige situatie

Om tegemoet te komen aan de aanhoudende druk op de Zwolse sociale woningmarkt en optimaal gebruik te maken van de locatie worden er 28 tijdelijke woningen gerealiseerd voor de duur van maximaal 15 jaar.

5.2 Motivering, welstand en beeldkwaliteit van het bouwplan

Voor de locatie is het concept van NEZZT beoogd. Dit zijn kleine zelfstandige woning voor 1-2 persoonshuishoudens. Het product wordt in de fabriek compleet gebouwd en met een vrachtwagen naar de locatie getransporteerd. Het product kan worden geschaard in het 'hogere' segment tijdelijke huisvesting.

NEZZT biedt een dynamisch antwoord op een dynamische vraag. Met een totaal nieuw woonconcept dat mee ademt met de samenleving. NEZZT is eindeloos aanpasbaar en blijvend inzetbaar. Klaar voor een volgende bewoner, klaar voor een volgende levensfase en klaar voor een nieuwe locatie. Dit is het nieuwe wonen!

NEZZT bewijst dat je royaal kunt wonen in 't klein. Vanuit een multifunctionele basis met een vast vierkant formaat van 34 m². Geen onbenutte, te kleine of te grote ruimtes, een perfecte basis om te eten, relaxen en ontmoeten. Zo halen bewoners iedere dag het maximale uit het NEZZT-concept.

Vrijheid zit daarnaast in het makkelijk kunnen verplaatsen van de woningen. Het duurzame design van NEZZT maakt de woning prima geschikt voor hergebruik. Twee vrachtwagens en een dag verder staat het huis op een andere locatie. Ideaal dus voor tijdelijk ruimtegebruik en het slim benutten van onbebouwde locaties zoals dit perceel aan de Mimosastraat.





5.3 Welstandstoetsing/ stedenbouwkundige motivering

De tijdelijke woning is een kant en klaar product/ontwerp. De indeling van en inrichting op de locatie is tot stand gekomen in samenwerking met stedenbouwkundige dhr. André van der Eijk en projectleider Anton Westenberg, gemeente Zwolle. Het complex is vormgegeven als een “Spinhx” zodat de voorzijde qua hoogte (4 bouwlagen) aansluit bij de DOAS alsmede de naastgelegen portieketageflat. De achterzijde van het complex omvat 2 bouwlagen en zorgt voor de nodige privacy van en naar omwonenden en voorkomt schaduw belemmering naar de achtergelegen eengezinswoningen aan de Seringenstraat. De bomenrij aan de achterzijde en rechterzijde zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven als “groene” buffer tussen de omliggende bebouwing. Aan de voorzijde van het complex zal een parkeerhaven worden gerealiseerd. Tussen parkeerhaven en trottoir zal een groenblijvende haag worden geplant. Linksachter op het perceel zal een overdekte, af te sluiten, fietsenstalling worden geplaatst.

5.4 Beschrijving van de te realiseren duurzaamheid

De woningen zijn all-electric. Dat betekent dat er geen gebruik wordt gemaakt van aardgas voor verwarming en warm tapwater. Verwarming gebeurt middels elektrische kachels en warmtapwater middels een elektrische boiler.

Voor een gezond binnenklimaat wordt gebruik gemaakt van natuurlijke ventilatietoever en mechanische afvoer.

Op de daken zullen in totaal 96 zonnepanelen worden aangebracht om een groot deel van het elektraverbruik duurzaam op te wekken. Bovendien draagt dit bij aan de betaalbaarheid van de woningen.

5.5 Bouwmethode

De tijdelijke woningen zijn zogenaamd modulair. De woningen worden gemonteerd met behulp van vooraf in de fabriek samengestelde modules.

De voordelen van de modulaire bouwmethode is; snelheid, flexibiliteit voor de toekomst en kwaliteit. Daarnaast heeft het een minimale impact op het milieu en zeer beperkte verstoring van de plaatselijke omgeving tijdens de bouw. De bouwtijd is namelijk zeer kort.



Woning gegevens:

- Ontworpen op basis van ruimtegebruik voor één persoon met circa 34 m2 woonoppervlak.
- Het huis voldoet aan het bouwbesluit voor niet-permanente bouwwerken: past bij de aard van het gebruik.
- Lichte, eenvoudig verplaatsbare constructie om te kunnen hergebruiken op meerdere locaties.
- Alleen aansluiting op water, riool en elektriciteit nodig.
- Het huis is compleet en gebruiksklaar, inclusief badkamer, keuken en installaties.



Minimale overlast voor omgeving - Modulaire bouw in een fabrieksomgeving resulteert in 90% minder voertuigbewegingen van, naar en op het bouwterrein. Dit betekent minder emissie van werkvoertuigen en minimale overlast voor de naaste omgeving.

Minder afval - Productie in een fabrieksomgeving genereert verhoudingsgewijs weinig afval. Om een indruk te geven: tot wel 90% minder afval in vergelijking met traditionele bouwmethoden.

Snelheid - Bouwen in de fabriek beperkt de werktijd op het terrein tot het minimum. Dat betekent minder lawaai, minder overlast en een schoon, veilig bouwterrein.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Beschrijving van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bouwplan

Het project is financieel-economisch niet uitvoerbaar met een exploitatietermijn van 15 jaar. Daarom worden de tijdelijke woningen na bovengenoemde exploitatietermijn mogelijk verplaatst naar een nieuwe locatie om opnieuw gebruikt te worden. Om het exploitatietekort te verminderen draagt de gemeente Zwolle € 63.700,- bij aan deze ontwikkeling.

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectomgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit.

De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Aangewezen bouwplan

Het onderhavige bouwplan valt onder de volgende categorie aangewezen bouwplannen: “de bouw van een of meer woningen” (artikel 6.2.1, onder a Bro). Het bouwplan voorziet namelijk in de bouw van 28 woningen.

Nu sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro, in combinatie met een planologische maatregel is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Anterieure overeenkomst

Het bouwplan betreft, zoals gezegd de bouw van 28 woningen. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met SWZ. Door middel van deze anterieure overeenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Op basis van het bovenstaande wordt de omgevingsvergunning geacht economisch uitvoerbaar te zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Beschikbaarheid gronden

De gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd zijn in eigendom bij SWZ. De Mimosastraat en belendend trottoir zijn in eigendom van de gemeente Zwolle.

Conclusie

Het vaststellen van een exploitatieplan door de raad blijft achterwege, omdat met het aangaan van een anterieure overeenkomst met SWZ de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn (art 6.12, tweede lid, sub a Wro). Ook is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende aangetoond.

6.2 Beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan

De druk op de sociale huurmarkt in Zwolle is groot. Om deze druk te verminderen heeft de gemeente Zwolle in de prestatieafspraken met de corporaties de ambitie vastgelegd de voorraad sociale huurwoningen in de periode van 2016-2019 te laten stijgen met netto 700 woningen waarvan 100 semipermanente woningen. De 28 te realiseren woningen dragen hieraan bij.

Sociale huurwoningen zijn goedkope huurwoningen voor mensen die niet over genoeg financiële middelen beschikken om een woning te huren in de vrije sector. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, moet men aan bepaalde voorwaarden voldoen. Zo mag bijvoorbeeld het inkomen niet te hoog zijn. In Zwolle is er een wachtlijst voor sociale huurwoningen. De huur van een sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de sociale huurgrens. In 2017 ligt deze grens op 710,68 euro. Dit bedrag betreft kale huur (en dus geen huur inclusief servicekosten).

Op 10 juli 2017 zijn alle omwonenden van het plangebied geïnformeerd over de tijdelijke woningen middels een inloopavond. De reacties van de aanwezigen waren over het algemeen positief.

Uitkomsten vooroverleg

Op 1 februari 2018 is de principeaanvraag Mimosastraat in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de instanties en organisaties verzonden met het verzoek om uiterlijk 16 februari 2018 te reageren.

Het plan is toegezonden naar de volgende instanties en organisaties:

1. Provincie Overijssel;
3. Veiligheidsregio IJsselland;
4. Waterschap Drents Overijsselse Delta;

Onderstaand de vooroverlegreacties die ontvangen zijn.

1. Provincie Overijssel

Opmerking:

Binnen het plan worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het doel is het mogelijk maken van 28 semipermanente woningen. Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid en de provincie juicht deze ontwikkeling van harte toe.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het wettelijk vooroverleg.

Reactie:

Van de reactie is kennisgenomen.

2. Veiligheidsregio IJsselland

Opmerking:

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert:

- a) Alle woningen in het pand te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Deze moeten de bewoners zelf kunnen sluiten zodat zij bij een eventueel incident met toxische stoffen veilig binnen kunnen schuilen;
- b) Te (laten) zorgen voor een tweede vluchtweg die zoveel mogelijk van het spoor is afgericht. De hoofdingang is naar het spoor, de risicobron, gericht en is bij een incident op het spoor daardoor niet geschikt als vluchtroute. Een goed alternatief is een vluchtroute aan de achterkant van het gebouw die vervolgens achter de portiekflat langs naar de Goudenregenstraat leidt. Zo wordt de vluchtroute grotendeels van het spoor afgeschermd door de portiekflat waardoor de vluchtroute veiliger wordt;
- c) De toekomstige bewoners voor te (laten) lichten over de risico's die zij lopen en wat zij bij een eventueel incident zelf kunnen doen;

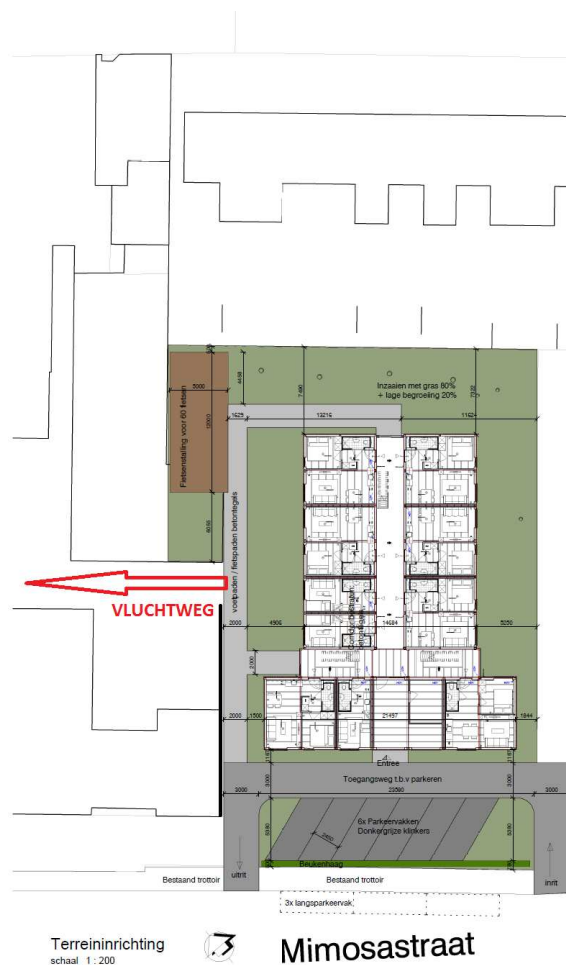
Reactie:

- a) Ventilatie toevoer geschiedt op een natuurlijke wijze middels dauerlftung. Dit betekent dat er op dit moment van een calamiteit een handmatige actie nodig is om buitenlucht af te sluiten. Daarnaast is de opzet zo dat er per woning een eigen afzuigventilator is voorzien. De afblaas wordt aangesloten op een collectief afblaaskanaal, per aansluiting op het afblaaskanaal is een standaard mechanische keerklep (zonder hoogwaardig afdichting) opgenomen, dit ter voorkoming van terugstroming van etenslucht van andere gebruikers.

Om de ventilatie bij een calamiteit handmatig te kunnen uitschakelen wordt er een extra noodknop geplaatst. Bij uitschakeling van de ventilator borgt de keerklep tevens dat er geen lucht via het afblaaskanaal de woning in kan stromen.



- b) Er is reeds een bestaande 2^e vluchtroute aanwezig die van het spoor is afgericht. Deze vluchtweg bevindt zich aan de linkerzijde tussen het perceel en DOAS. Bij een eventueel incident op het spoor kunnen bewoners via deze weg veilig vluchten via het binnenterrein van DOAS naar de achtergelegen Seringenstraat.



- c) Iedere bewoner krijgt bij sleuteloverdracht standaard een uitleg van SWZ omtrent zijn/haar woning en het complex. Tevens zullen zij geïnformeerd worden over de mogelijke risico's die zij lopen, wat zij bij een eventuele calamiteit zelf kunnen doen en worden vluchtroutes kenbaar gemaakt.

3. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Opmerking:

Het Waterschap verzoekt hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing aan de vullen met een paragraaf over waterschapsbeleid.

Reactie:

Hoofdstuk 3 is aangevuld met het waterschapsbeleid. Daarnaast is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de ingevoerde gegevens is gebleken dat voor dit plan de normale watertoetsprocedure doorlopen moet worden.

Opmerking:

In de onderbouwing (par 4.9 Water) is aangegeven dat het regenwater ter plekke wordt geïnfiltreerd. Het waterschap vraagt hoe dit wordt gerealiseerd en hoe de situatie is bij een T=100 bui.

Reactie:

Infiltratie van het hemelwater geschiedt conform de voorschriften van de gemeente Zwolle. Hiertoe worden infiltratieberekeningen en -tekeningen opgesteld. Tevens is par. 4.9 verder uitgebreid met de verstrekte informatie van WDODelta en adviseur stedelijk water van de gemeente Zwolle o.b.v. de digitale watertoets.