



Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1 Gebruikswaarde en belevingswaarde 7

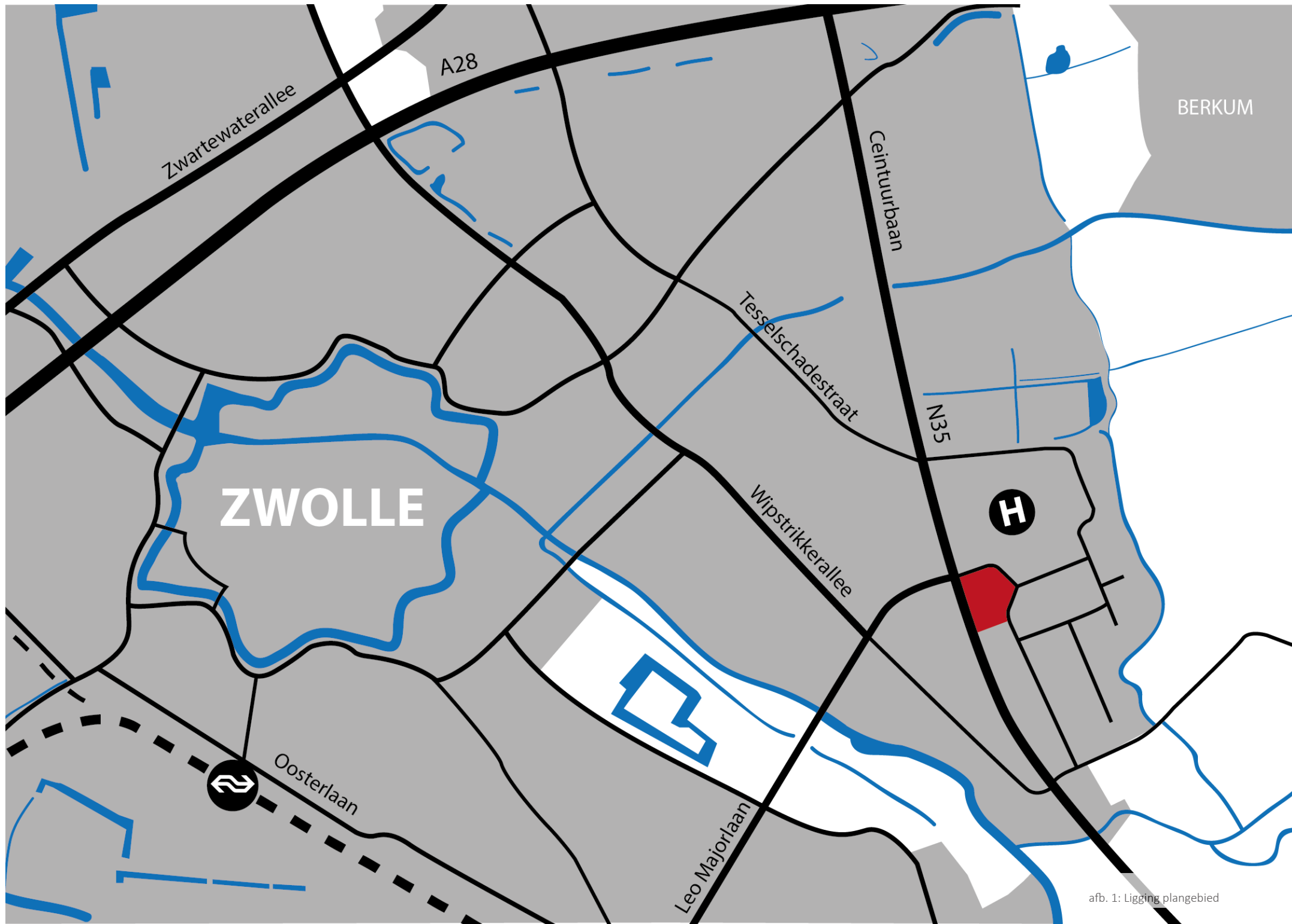
1.1	Gevarieerd woningprogramma	7
1.2	Woonkwaliteit	9
1.3	Stedenbouwkundige samenhang	11
1.4	Groen, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren	13
1.5	Parkeernorm	15
1.6	Andere voorzieningen	17

2 TOEKOMSTWAARDE 19

2.1	Duurzame energie	19
2.2	Klimaatadaptatie	20
2.3	Waterveiligheid en waterhuishouding	21
2.4	Milieuromte Isala en stadion	21
2.5	Geluidhinder wegverkeer	23
2.6	Externe veiligheid	25
2.7	Luchtkwaliteit	25

3. UITVOERBAARHEID 26

project	Stedenbouwkundig Ontwikkelings Plan Oosterenk Midwest Zwolle
titel	
opdrachtgever	Vandenbrink Onroerengoed BV
datum	12 april 2018



afb. 1: Ligging plangebied

Inleiding

In 2015 is een kantorenconvenant gesloten tussen de HMO, provincie Overijssel en de gemeente Zwolle om de kantorenleegstand te verminderen. Op 27 oktober 2016 is tijdens een Wenstafel Oosterenk Midwest met VandenBrink en andere eigenaren van gedachten gewisseld over transformatie naar wonen van deze en de andere gebouwen in dit cluster. Ook voor de andere delen van de Oosterenk zijn Wenstafels gehouden. Het Wenstafeltraject van de HMO staat procedureel “los” van het Zwolse Kantorentransformatiebesluit en gaat over het betrekken van gebouweigenaren bij het aanpakken van de kantorenleegstand op Oosterenk.

In de twee uitgevoerde marktonderzoeken naar enerzijds woningbehoefte en anderzijds behoefte aan specifiek short-stay is geconcludeerd dat de behoefte aan woningen en short-stay in Zwolle groot is. Ook is aangetoond dat de appartementen markttechnisch aansluiten op de behoefte. Dit gecombineerd met de wens van Zwolle om het kantoraanbod in Oosterenk te transformeren naar woningen maakt dit tot een haalbare ontwikkeling. De locatie nabij het centrum, het ziekenhuis, overige werkgelegenheid, scholen en de Ceintuurbaan maakt deze plek binnen Oosterenk zeer geschikt.

Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid de nodige aandacht. Er is voor de bestemmingsplanprocedure een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie van meer dan 50 woningen i.v.m. deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor onderbouwing van de *Ladder*.

Op het kantorenpark Oosterenk hebben KS en Vandenbrink Retail Holland BV vijf van de zeven (deels leegstaande) kantoorgebouwen aan de Dokter van Deenweg in Zwolle (Oosterenk Midwest) verworven om om te vormen tot wooneenheden (onder andere in de vorm van studio's en een deel short-stay). De panden liggen in het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone' van de gemeente Zwolle en hebben daarin de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Het is de bedoeling de beoogde ontwikkeling uiteindelijk via een nieuw bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken.

Vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging is voor één van de kantoorgebouwen (Dokter van Deenweg 30 – 34, verder te noemen: Van Gogh gebouw) een omgevingsvergunning verleend om te mogen afwijken van het bestemmingsplan door daarin 29 woningen in te realiseren. In dat kader is reeds een ruimtelijke motivering gemaakt, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd en onderzocht of de functie wonen past bij de bestaande overige functies in de omgeving (een goede ruimtelijke ordening). Bij transformatie van Vermeer, Van Gogh en/of Ferdinand Bol wordt telkens 2.010 m² aan kantoorruimte ontnomen. De gebouwen Breughel en Rubens bevatten ieder 2.428 m² aan kantoorvloeroppervlak.

De transformatie van het Van Gogh kantoorgebouw naar een hoogwaardig duurzaam appartementengebouw was de eerste fase van een transformatie van Oosterenk-Midwest naar een woonomgeving waarin een meervoudige waardencreatie wordt bereikt. Dit SOP toont de waardevermeerdering aan voor de transformatie van vijf van de zeven gebouwen.





1 Gebruikswaarde en belevingswaarde

1.1 Gevarieerd woningprogramma

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

Vandenbrink Onroerend Goed richt zich op alleenstaanden en stellen zonder kinderen, werkend of in opleiding. In het bijzonder op startende artsen (of in opleiding) of coassistenten aan het Isala ziekenhuis. Markttechnisch sluit dit product het beste aan bij de woonwensen van deze doelgroep. Door verhuisbewegingen (en in- en uitstroom van en naar Zwolle) blijft er beweging binnen de doelgroep, waardoor afzetmogelijkheden ontstaan.

De kansrijke doelgroep zoals beschreven hecht waarde aan een stedelijke, dynamische leefomgeving, dicht bij voorzieningen en multimodaal ontsloten. Een klein appartement is voor deze doelgroep een interessante mogelijkheid om te besparen op hun huisvesting. Echter, hoe kleiner de woonruimte, hoe belangrijker de woonomgeving. De omgeving geldt bij wijze van spreken als verlengstuk van de woonkamer.

Naast reguliere huishoudens kan de ontwikkeling ook andere doelgroepen aantrekken zoals studenten, of tijdelijk woningzoekenden (short- en extended-stay, bijvoorbeeld in relatie tot een tijdelijke zorgbehoefte bij het Isala), combinaties van wonen en zorg, al dan niet verbonden

aan het Isala ziekenhuis. Hiermee worden naar verwachting ook oudere doelgroepen aangetrokken. Vraag vanuit deze specifieke doelgroepen is niet perse zichtbaar in prognoses over 'reguliere' huishoudensontwikkeling en kan kansen bieden voor de ontwikkeling. Het aantrekken van specifieke doelgroepen vraagt om aanbod op maat. Bijvoorbeeld voor tijdelijke (zorg)huisvesting is het van belang dat de appartementen geschikt zijn voor beperkt mobiele bewoners. Dat betekent brede deuropeningen, geschikt sanitair, maaltijdservices, domotica et cetera.

Omdat de ontwikkeling gefaseerd wordt uitgevoerd zal er na de transformatie van drie gebouwen (twee maal 29 appartementen en één maal maximaal 70 short-stay eenheden), een nieuwe check gedaan worden om te kijken of het aanbod van de woningen en de bijbehorende parkeernomen nog steeds aansluit op de dan aanwezige marktvraag ter plaatse. (zie ook bijlage 1 van Bijlageboek: Quick-scan Oosterenk, Stec groep, 14092017). Er een laddertoets uitgevoerd naar de behoefte aan short-stay eenheden. De uitkomst daarvan wijst uit dat er een behoefte is van ca. 1.200 woningen per jaar in Zwolle.





afb. 3: Referentiebeelden inrichting openbare ruimte

1.2 Woonkwaliteit

Bij de transformatie van kantoren naar wonen van het Van Gogh-kantoor, en in tweede fase ook Rubens, Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel, wordt het aanzien van Oosterenk-Midwest volledig gewijzigd. Van een stenen, anonieme parkeerplaats, wordt het gebied getransformeerd in een groene oase met twee gebouwde parkeervoorzieningen, waarvan de middelste tevens ruimte biedt aan voorzieningen met op het dak een centraal openbaar plein.

Hiermee onthard het terrein aanzienlijk (zie afbeeldingen op pagina 16) dat tevens ten goede komt aan de meerwaarde op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Afval wordt in eerste instantie collectief verzameld in containers maar zal op termijn ondergronds worden afgewikkeld (mede afhankelijk van de aangeboden gemeentelijke dienst).

Intern:

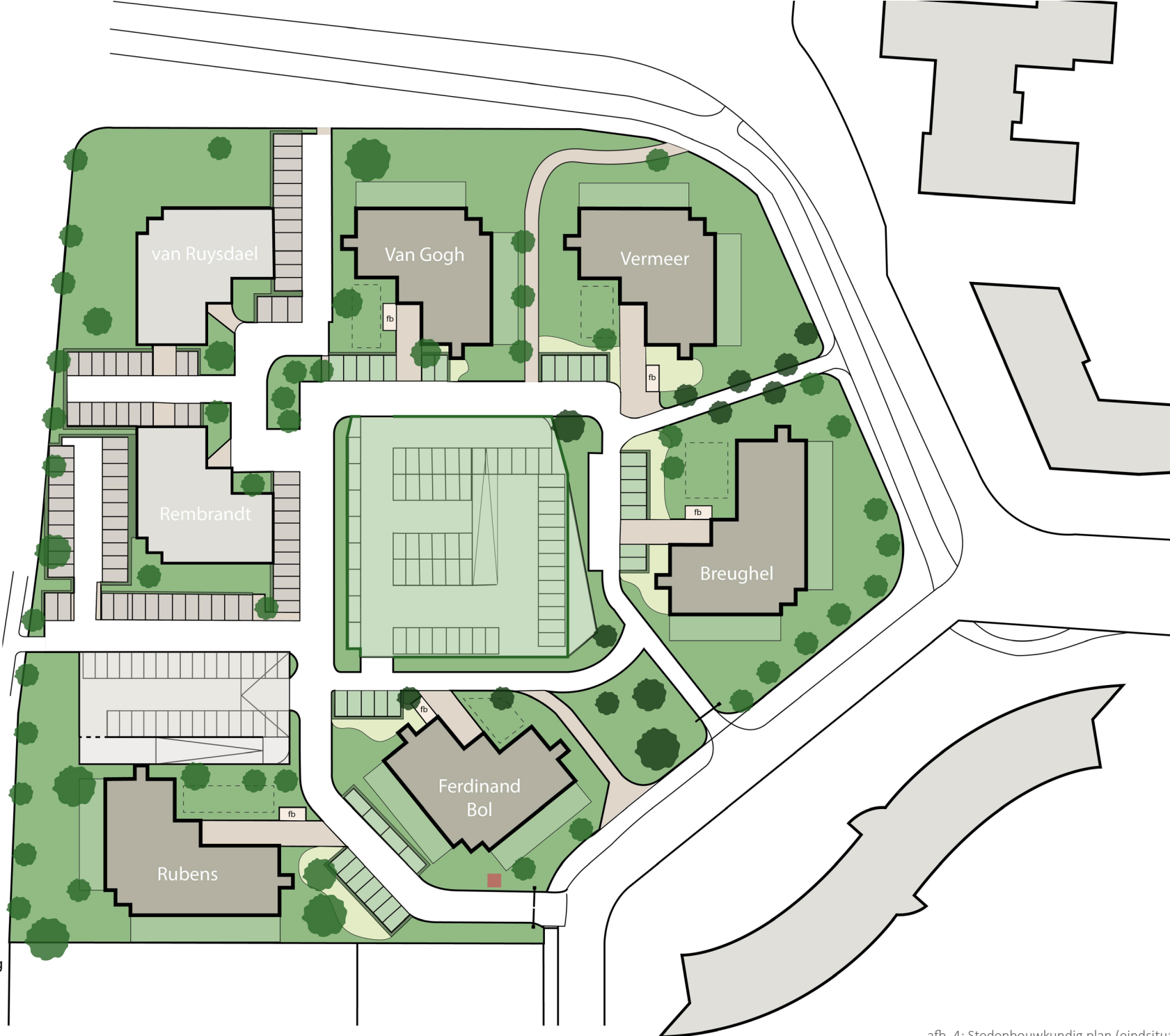
De gebouwen zelf worden gestript en voorzien van een individueel regelbare warmtevoorziening middels een warmtepomp. Daarnaast worden de woningen voorzien van een individueel regelbaar ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Het wooncomfort zal aanzienlijk zijn door het aanbrengen van vloerverwarming en een lift, zodat de woningen ook als levensloopbestendig kunnen worden aangemerkt en toegankelijk zijn voor mensen met fysieke beperkingen.

Extern:

De gebouwen worden aan de buitenzijde voorzien van detaillering, overstek en houten lamellen waardoor het uiterlijk veranderd in een warm woongebouw in plaats van een kil kantoorpand.



- LEGENDA
-  Wonen/short stay
 -  Kantoor
 -  Groen
 -  Tuinen/ terras
 -  Waterbergingsgebied
 -  Perk
 -  Haag
 -  Bamboe beplanting
 -  Bomen nieuw
 -  Parkeren verhard
 -  Parkeren grastegels
 -  Fietsenberging
 -  Bestrating
 -  Daktuin parkeerstalling
 -  Parkeerstalling
 -  Afvalophaalpunt

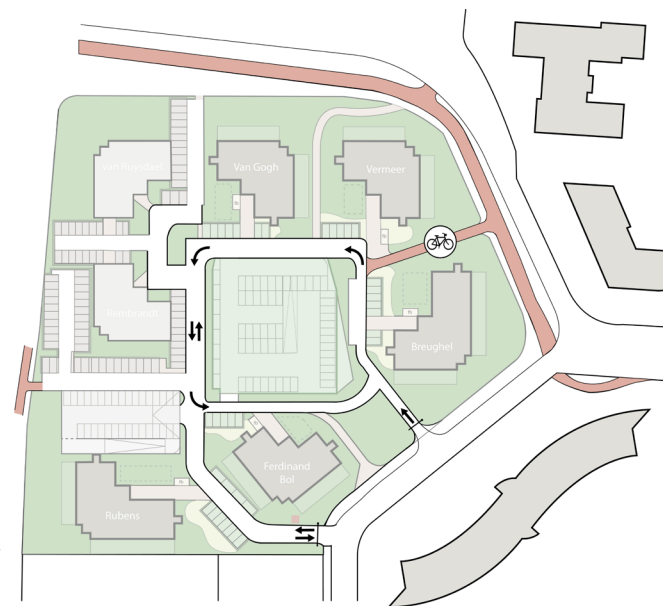


afb. 4: Stedenbouwkundig plan (eindsituatie)

1.3 Stedenbouwkundige samenhang

In onze studie zijn we uitgegaan van de transformatie van vijf van de zeven kantoorgebouwen. Dit zal gefaseerd plaats vinden. Deel 1 van Fase 1 is Van Gogh, deel 2 van Fase 1: Rubens. Fase 2 bestaat uit de transformatie van Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel. In onze studie gaan we ervan uit dat de twee meest noordwestelijk gelegen gebouwen, Van Ruysdael en Rembrandt aan de Ceintuurbaan voorlopig een kantoorfunctie zullen behouden vanwege de ligging en de daarmee gepaarde verkeerslawaaioverlast. Achter die twee gebouwen creëren wij een groene oase waar gemotoriseerd verkeer zo min mogelijk impact heeft en uit het zicht gestald wordt. Mogelijke plekken waar de rust opgezocht kan worden zijn in voorzieningen op het centrale parkeerdek en op geluidsluwere plekken als de westzijde van Vermeer, Breughel en Ferdinand Bol (waar buitenruimten eventueel ook nog met geluidswerende voorzieningen kunnen worden afgeschermd). De gehele inrichting is erop ingesteld dat lopen en fietsen gestimuleerd wordt. Fietsenstallingen bevinden zich vlak bij de ingang, comfortabel en droog gestald. Auto's worden in de gemeenschappelijke stallingen ondergebracht, waarbij de gevel met bamboe en groen is afgewerkt en zich aan de oostzijde van de centraal gelegen stalling voorzieningen als een fietsenmaker, coffeecorner met barrista of een minimarkt kunnen vestigen. De uiteindelijke kwaliteit van het buitenterrein zal in de volgende fase in een inrichtingsplan worden uitgewerkt.

Op het dak van de centraal gelegen stalling is een gemeenschappelijk centraal plein voorzien waar meerdere functies, al dan niet seizoensgebonden, kunnen plaatsvinden. (Zie referentiebeelden).

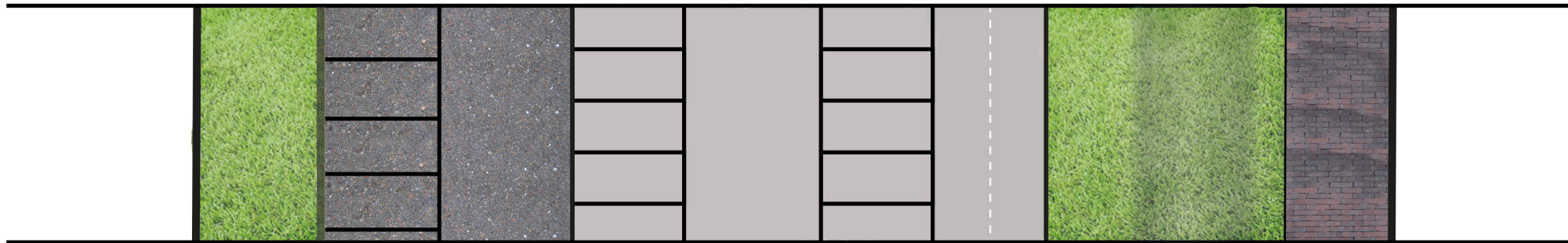
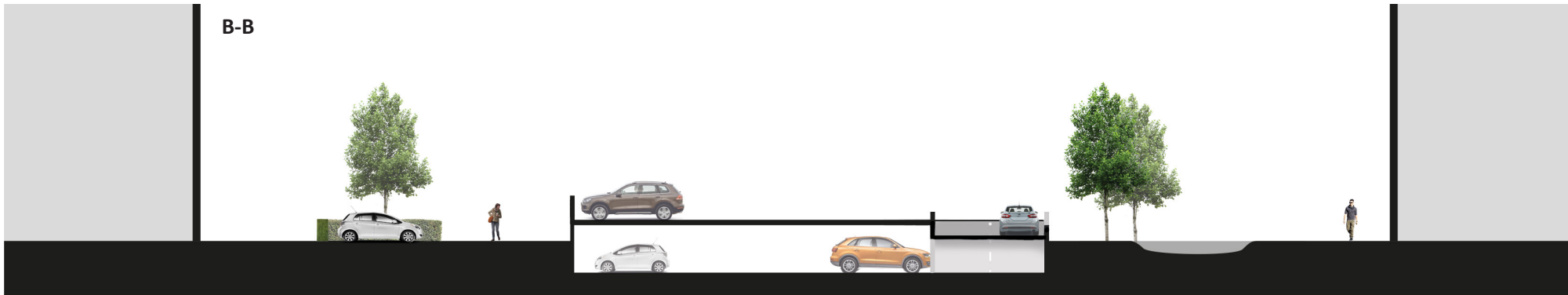


afb. 5: Toekomstige verkeerssituatie

A-A



B-B



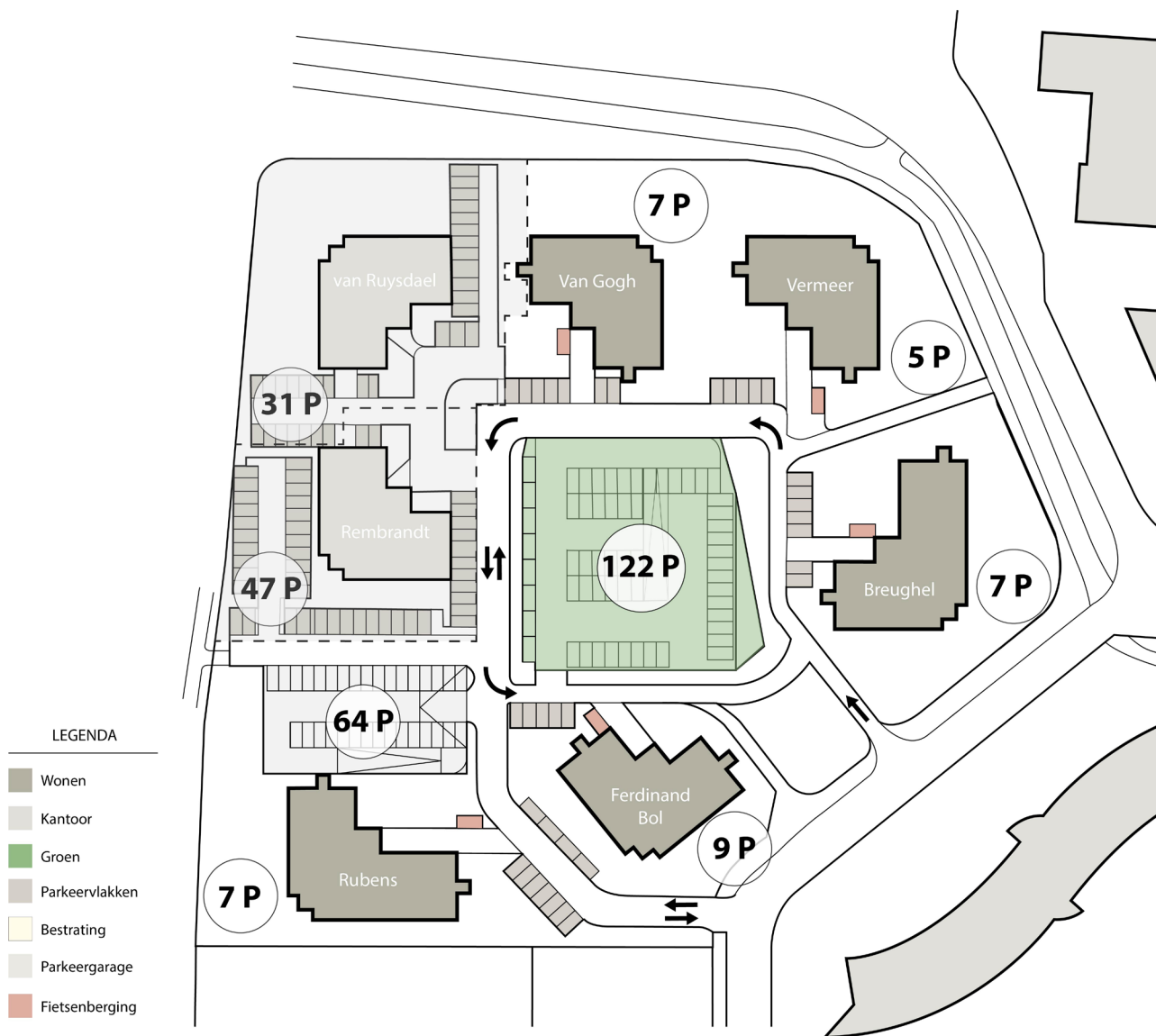
1.4 Groen, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren

Door het verwijderen van alle versnipperde verharding en de parkeerplaatsen voor de gebouwen te voorzien van halfverharding onthard het gehele terrein aanzienlijk (afname van 20%). Zo komen de woongebouwen te staan in een groene woonomgeving. Daardoor is er op de begane grond ook de mogelijkheid om de woningen te voorzien van een kleine groene privé buitenruimte.

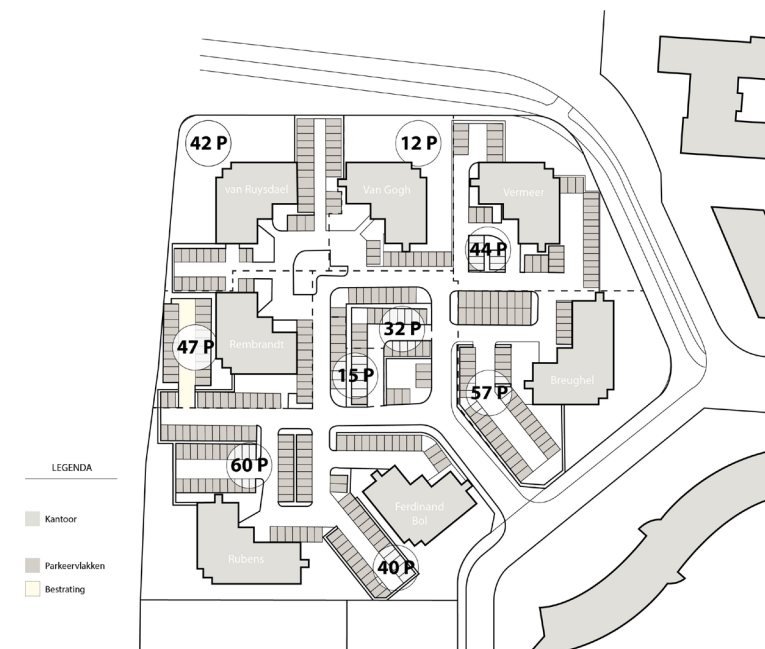
In de noordoosthoek is een diagonale fietsaansluiting waardoor je vanuit het middengebied snel naar het centrum kan komen middels de onderdoorgang in de Dokter van Heesweg of via de Dokter Spanjaardweg naar de BlauwGroene stadsrandzone. Daarnaast lopen er diverse wandelpaden door het gebied en is het centrale plein vanuit elke hoek te bereiken. De bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer is aangepast aan een woongebied door smallere rijbanen en een gescheiden in- en uitgang.

De verkeersveiligheid in het gebied gaat er op vooruit. Voorheen was het een onoverzichtelijk parkeerterrein met overal kleine groepjes parkeerplaatsen tussen plukjes groen die op diverse manieren bereikbaar waren. In de toekomstige eindsituatie is er een overzichtelijke verkeerssituatie met een eenrichting lus, die toegang verschaft tot twee overzichtelijke parkeerstallingen waar je snel en efficiënt je auto kan stallen en terugvinden. Daarnaast is elk gebouw voorzien van minimaal vijf halfverharde parkeerplaatsen voor de deur voor bezoek en mindervaliden. Doordat het terrein straks middels een slagboom nog alleen bereikbaar is voor bestemmingsverkeer en het verkeer voor o.a. de Isala kliniek geen toegang meer heeft zal de verkeersdruk in het gebied ook afnemen.





afb. 7: Parkeersituatie (eindsituatie)



afb. 8: parkeren huidige situatie

1.5 Parkeernorm

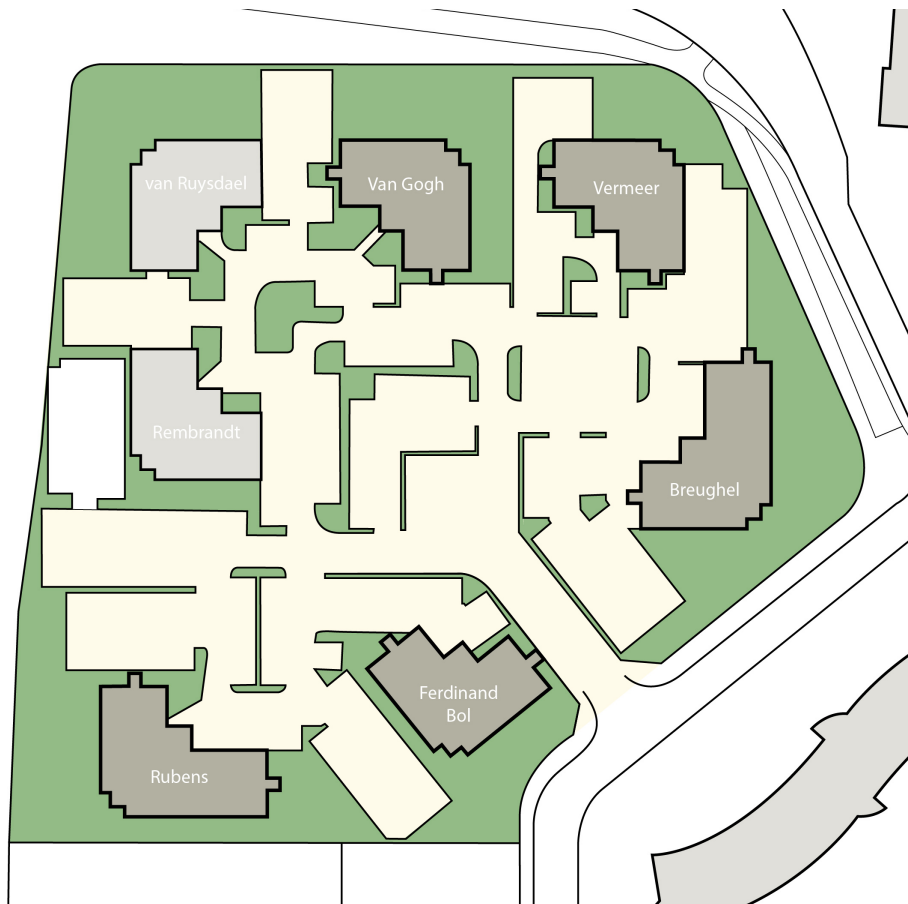
Voor het plan is een parkeernorm van 1,4 aangehouden voor de kleine appartementen en 0,7 parkeerplaats per short-stay eenheid. Dit komt overeen met de specifieke doelgroep die hier wordt bediend namelijk starters, artsen in opleiding en alleenstaanden met een beperkte bestedingsruimte. Mede gezien de locatie wordt een relatief laag autobezit verwacht.

In de bestaande situatie met 7 kantoorgebouwen is er een capaciteit van 349 parkeerplaatsen op maaiveld. Bij fase 1 waarbij Van Gogh is getransformeerd naar 29 appartementen en Rubens naar maximaal 70 short-stay eenheden zijn er 95 parkeerplaatsen voor de woningen (conform de norm zijn er $29 \times 1,4 + 70 \times 0,7 = 90$ pp) nodig. Vanwege de nieuwe eigendomssituatie en de leegstand in de kantoren is er op het huidige terrein voldoende capaciteit aanwezig. In fase 2 waarbij vijf van de zeven gebouwen zijn getransformeerd is er bij het hanteren van de huidige afgesproken parkeernorm een capaciteit van 221 parkeerplaatsen voor de woningen (zelfs bij een maximale variant waarbij 3 gebouwen van de 5 gebouwen worden getransformeerd naar 29 appartementen en 2 naar 70 short-stay zijn er 220 pp nodig ($= 87 \times 1,4 + 140 \times 0,7$). Met de bouw van tweelaagse de stallingen is er voldoende capaciteit beschikbaar. Indien de toekomst uitwijst dat de parkeerdruk wijzigt, bijvoorbeeld door innovatiever wijze van mobiliteit als deelauto's of fietsen, zal in fase 2 daar op worden ingespeeld.

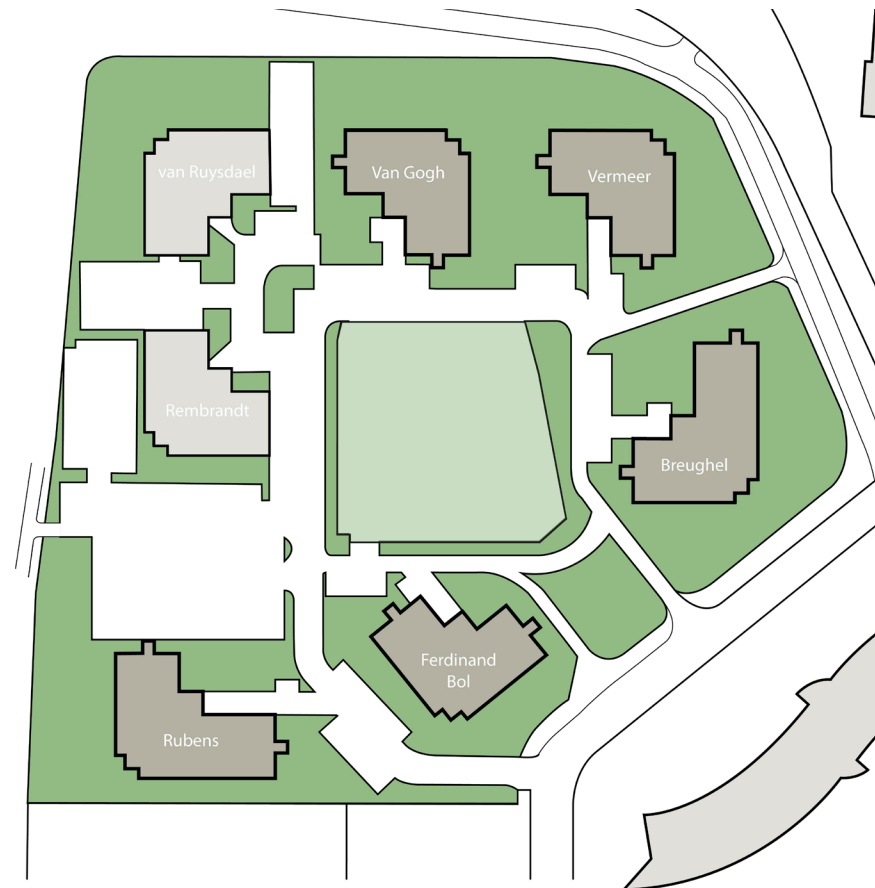
Conclusie:

Beide fasen voldoen aan de norm van 1,4 pp per woning en 0,7 pp per short-stay eenheid.





Afb. 9: Bestaand groen

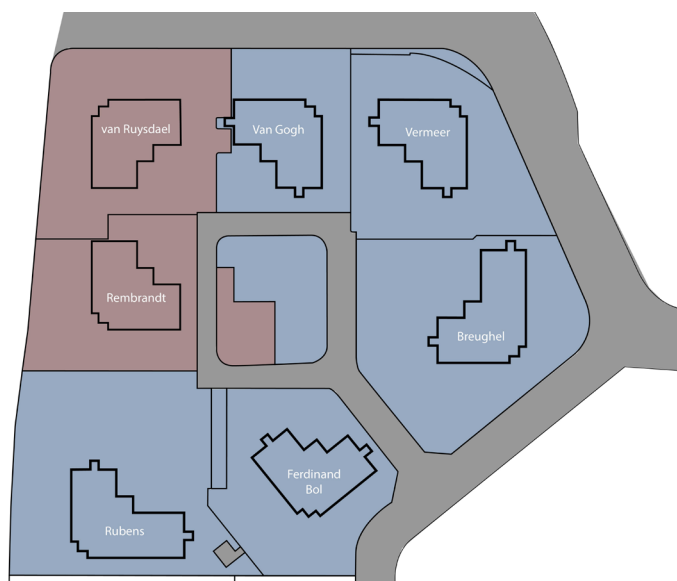


Afb. 10: Eindsituatie groen

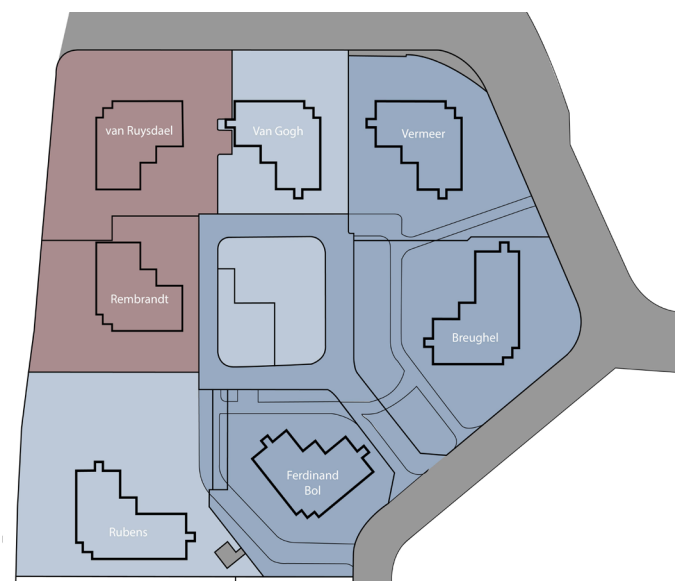
Fasering	Groen	Verharding	Gebouwen
Bestaand	± 7600m ²	± 9800m ²	± 4000m ²
Eindsituatie	± 9600m ²	± 7800m ²	
Inclusief daktuin	± 11600m ²	± 6100m ²	
Verschil	+2000m ²	-2000m ²	
Inclusief daktuin	+4000m ²	-3700m ²	

1.6 Andere voorzieningen

De fietsen krijgen de beste plek namelijk voor de deur en overkapt en in een interne berging, waar in principe ook ruimte is voor opladen van elektrische fietsen of scootmobiel. Toegankelijkheid voor minder validen, zie bovenstaand: parkeren voor de deur en toegang tot begane grond. Ook is de begane grond van het gebouw Ferdinand Bol (bruto 400m²) gereserveerd voor aanvullende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een wasserette, een horecagelegenheid (die tevens als dagbestedingsplek kan dienen voor bijvoorbeeld de Omega groep), fietsenmaker.



Afb. 11: Huidige eigendomsituatie

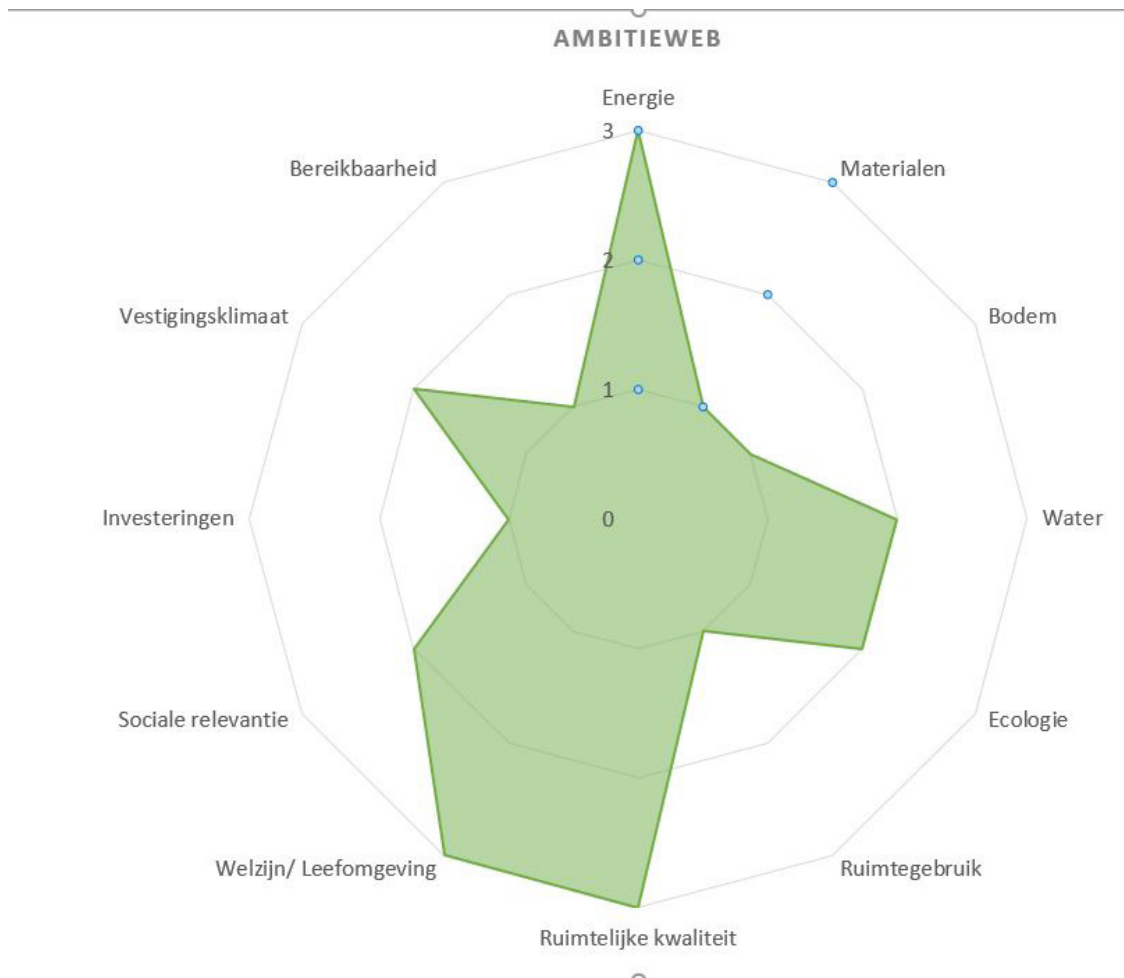


Afb. 12: Eigendomsituatie eindfase 2

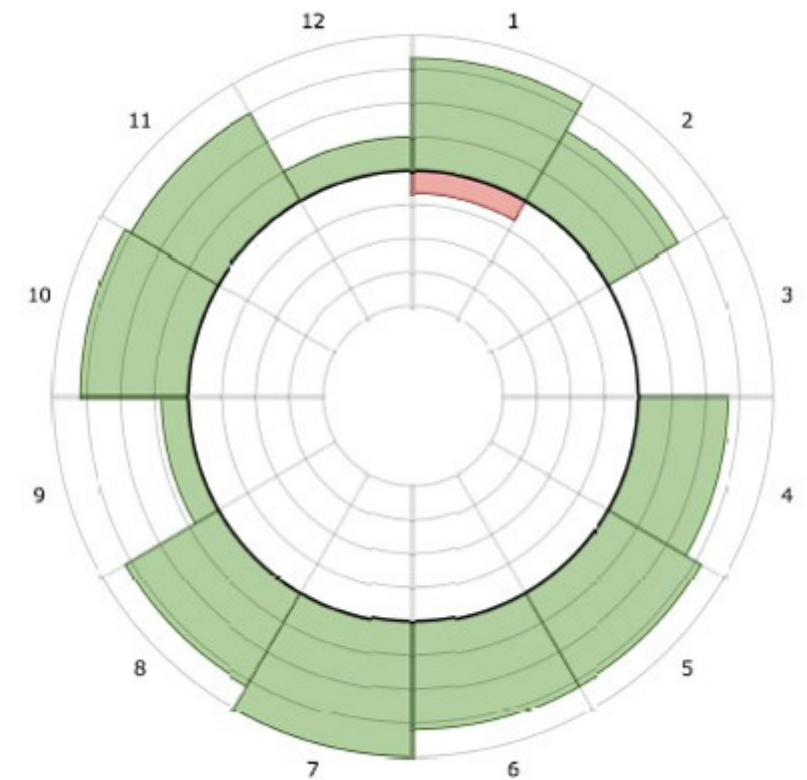
LEGENDA

- Perceel wonen Fase I
- Perceel wonen Fase II
- Perceel Kantoren





Afb. 13: Ambitiweb



Afb. 15: Omgevingswijzer



Afb. 14: Duurzaamheid

2 TOEKOMSTWAARDE

Ten behoeve van de ontwikkelingsplannen voor Oosterenk is de omgevingswijzer ingevuld (zie bijlage 3 van het Bijlagenboek). De Omgevingswijzer is in eerste instantie ontwikkeld door en voor Rijkswaterstaat, maar wordt inmiddels door een groot aantal externe partijen, waaronder betrokken partijen gebruikt. De omgevingswijzer brengt de duurzaamheid van projecten in kaart. Op basis van twaalf duurzaamheidsthema's kan op gestructureerde wijze het bewustzijn en de discussie rondom duurzaamheid bevordert worden. De Omgevingswijzer helpt om, op een systematische wijze, de duurzaamheid van opgaves en projecten in een gebied inzichtelijk te maken. Het faciliteert een gestructureerde discussie en helpt een gezamenlijk probleemperspectief in een gebied te ontwikkelen. De Omgevingswijzer geeft inzicht in sociale, ecologische en economische duurzaamheid (people, planet en profit).

Zoals nevenstaande afbeeldingen aantonen is er op elke van de 12 vlakken winst te behalen op het gebied van duurzaamheid. In bijlage 2 (zie bijlage 2 van Bijlageboek: Duurzaamheid Oosterenk Zwolle, LievenseCSO Milieu, 13092017) staat een uitgebreide beschrijving van de benoemde kansen en concrete maatregelen die bijdragen aan de toekomstwaarde van het plangebied en haar omgeving.

2.1 Duurzame energie

Aan de hand van een studie voor gebouw Van Gogh is onderzocht welke energie labels toegekend kunnen worden aan de toekomstige woningen op basis van de huidige installaties voor ventileren, koelen en verwarmen en met welke maatregelen deze energie labels verbeterd kunnen worden.

In de huidige situatie wordt geventileerd aan de hand van een collectief luchtbehandelingssysteem (inclusief

koelen) en wordt er verwarmd aan de hand van centraal opgestelde verwarmingsketels met een traditioneel radiatorstelsel voorzien van een circulatieleiding. Het warm tapwater wordt voorzien door middel van elektrische boilers.

Er zijn een aantal maatregelen onderzocht die in de toekomstige situatie praktisch toepasbaar zijn:

- Individuele balansventilatie met warmteterugwinning (zonder koeling);
- Individuele HR verwarmingsketel met traditioneel radiatorstelsel;
- Zonnepanelen*;
- Spouw- dak- en vloerisolatie;
- HR++ beglazing**;
- Individuele EVHP warmtepomp met laagtemperatuur vloerverwarming en warmtapwater voorziening.

* 5 panelen per wooneenheid

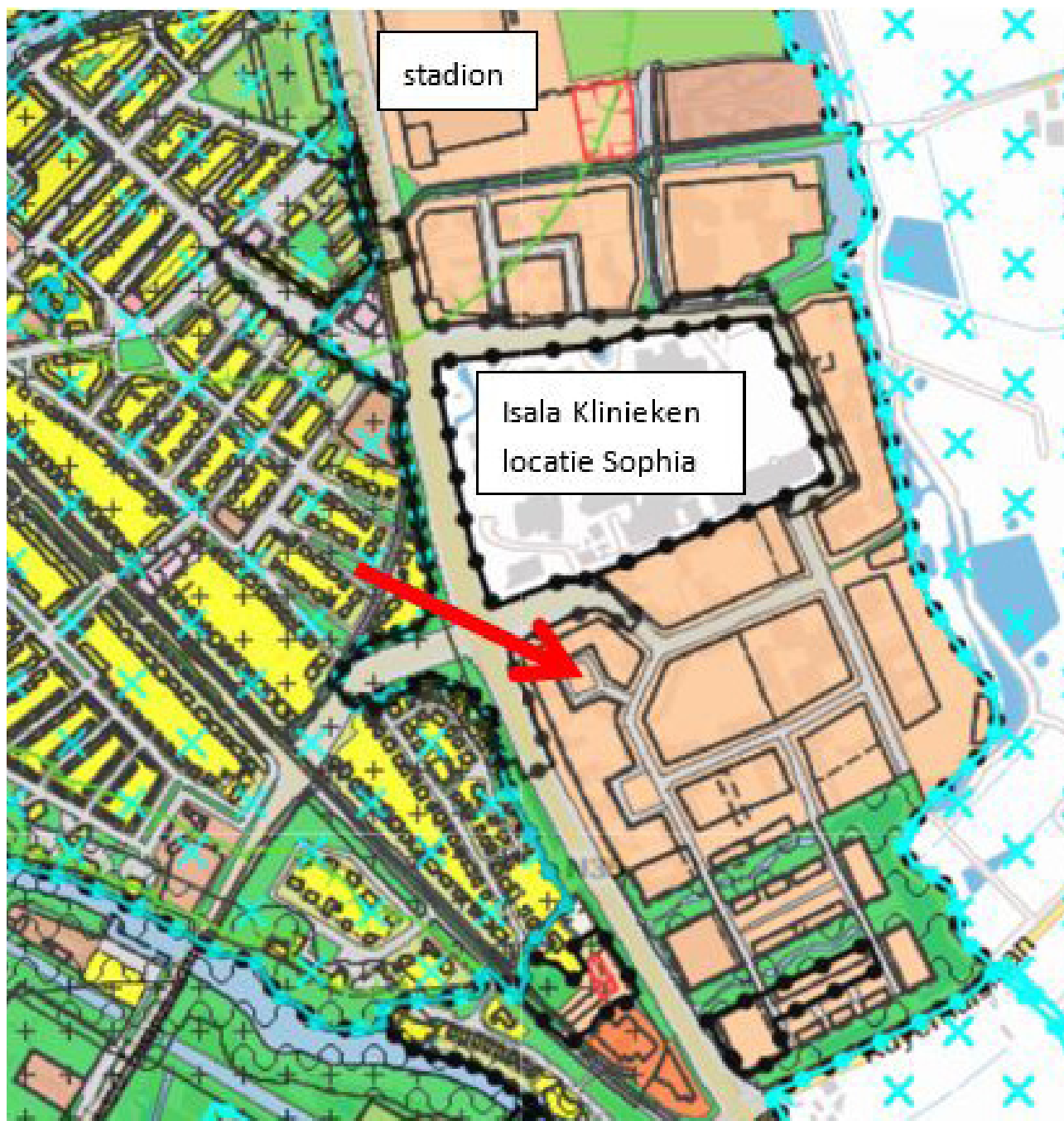
** ter plaatse van de 4^e verdieping

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de huidige installaties voor de toekomstige woningen een energielabel D tot G kan worden toegekend.

Op basis van genoemde maatregelen en combinaties van maatregelen is onderzocht welke energie labels behaald kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat in alle gevallen per woning een individuele balansventilatie met warmteterugwinning wordt toegepast. In bijlage 4 (zie bijlage 4 van Bijlageboek: Energie besparende maatregelen overzicht totaal, LievenseCSO Milieu, 25092017) is een compleet overzicht van de combinaties opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat met het toepassen van een individuele warmtepomp met LTV vloerverwarming en warmtapwaterbereiding (boven op de individuele balansventilatie met WTW) voor 23 van de 29 woningen een energielabel A kan worden gerealiseerd.





Voor 4 hoekwoningen op de begane grond tot en met de derde verdieping, zijn aanvullend 4 zonnepanelen per woning nodig om ook voor deze woningen een energielabel A te realiseren.

Voor de 2 woningen op de 4^e verdieping is energielabel B praktisch gezien het hoogst haalbare. Hiervoor zijn naast de individuele balansventilatie met WTW en de individuele warmtepomp met LTV vloerverwarming nog 12 zonnepanelen per woning nodig.

Conclusie:

Alle woningen gaan van het aardgas af. Hiermee is er dus ook geen CO₂ uitstoot meer. Met bovengenoemde maatregelen voldoen 27 van de 29 woningen aan energielabel A en 2 woningen aan energielabel B. Omdat de gebouwen nagenoeg identiek zijn geldt de conclusie voor Van Gogh ook voor de andere panden, op Rubens na. Rubens is reeds verduurzaamd en heeft kantoorlabel B, dit verhoudt zich tot woonlabel C. Echter krijgt Rubens geen woonfunctie maar een short-stay bestemming.

2.2 Klimaatadaptatie

Een klimaatadaptatieve omgeving zien wij als een leefomgeving die toekomstbestendig is. Dat wil zeggen; voorbereid op hoogwater, bestand tegen langdurige droge periodes, door het jaar heen haar eigen (regen-)broek op houdt en voldoende resistent is tegen hittestress. In Oosterenk Midwest spelen met name de punten waterberging en hittestress.

De omgeving van de toekomstige woongebouwen wordt sterk vergroend en onthard (2.000 m² wordt omgezet van verhard naar groen). Enerzijds door de verharding van parkeerplaatsen en rijbanen drastisch terug te brengen en anderzijds door het dak van de parkeerstalling af

te dekken met groen. Hierdoor worden geparkeerde auto's minder heet en stralen ook minder warmte uit welke de luchttemperatuur verhoogd. In combinatie met het aanplanten van bomen en struiken op maaiveld, draagt dit significant bij aan een omgeving die minder gevoelig is voor hittestress en beter overvloedige regen kan opnemen. Ook wordt er in de nieuwe inrichting ingespeeld op zowel schaduwrijke plekken in de zomer en zonnige plekken in de winter. Het waterbergende vermogen neemt sterk toe, zeker in combinatie van de mogelijke wadi's in het groene woongebied. Ook op het dak van de parkeerstalling kan de oplossing van een polderdak een oplossing bieden.

Conclusie:

Afname van verharding leidt tot een betere beheersing van de waterhuishouding en vergroening (door planten van bomen en het afdekken van geparkeerde auto's) voorkomt hittestress en wateroverlast.

2.3 Waterveiligheid en waterhuishouding

Op de percelen ontstaan door de ontharding veel meer mogelijkheid tot infiltratie van het regenwater. Dat in combinatie met de opvang van de daken in grindkoffers of wadi's en het dak van de parkeerstalling biedt mogelijkheden. De dimensionering van de vuilwater en HWA is voldoende om als overlaat te dienen nadat er optimale infiltratie heeft plaatsgevonden.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s). Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoud-

kundige belangen hebben betrekking op waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De beoogde ontwikkeling ziet op een ander gebruik van een bestaand gebouw. De hoeveelheid verhard oppervlak, en dus de hoeveelheid afstromend hemelwater, neemt niet toe.

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen. Het gaat hier om een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan, vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan voor de structurele situatie, waarin ook andere kantoorgebouwen worden getransformeerd. In het kader van de structurele situatie wordt onderzocht of er kansen of belemmeringen zijn om anders met het aspect water om te gaan dan nu is voorzien.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie van het gebied.

2.4 Milieuruimte Isala en stadion

In de omgeving van de gebouwen bevinden zich een vestiging van de Isalaklinieken en een stadion. Er is onderzoek gedaan naar de vraag of het omzetten van kantoren naar woningen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Voor de aanwezige bedrijven in de nabijheid van het van Gogh-gebouw (dit gebouw ligt op de kortste afstand





Afb. 17: Risicokaart: bron: www.risicokaart.nl

van beide inrichtingen) geldt dat de maatgevende richtafstand op basis van de VNG-publicatie gerespecteerd wordt of dat het categorie A activiteiten zijn in een 'gebied met functiemenging'. Er is sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie met een acceptabel woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De woningen zullen bovendien de aanwezige bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering. In de nieuwe situatie is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie geldt ook voor de overige te transformeren gebouwen die op een vergelijkbare of grotere afstand staan van de kliniek en het stadion.

(zie bijlage 5 van Bijlageboek: Onderzoek bedrijven en milieuzonering, LieveenseCSO Milieu, 24012017)

2.5 Geluidhinder wegverkeer

Om de transformatie van de gebouwen mogelijk te maken is onder ander een toets aan de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. De nieuwe woningen zijn krachtens de Wgh geluidgevoelig en gelegen binnen de geluidzones van onder meer de Ceintuurbaan, de Dokter Spanjaardweg en de Dokter van Deenweg. Geluidoverdrachtsmodellen zijn opgesteld om de te verwachten geluidbelastingen op de nieuwe woningen te bepalen en deze te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het gebouw Rubens krijgt een logiesfunctie en is op grond daarvan niet geluidgevoelig en niet getoetst aan de Wgh.

Omdat uit de toetsing is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden, is in het kader van een aanvraag hogere grenswaarden, tevens getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid, vastgelegd in de 'Beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder' d.d. 2 april 2007.

Het treffen van geluid reducerende maatregelen is niet doelmatig, zodat hogere waarden moeten worden vastgesteld. De te verlenen hogere waarden voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en aan het gemeentelijk geluidbeleid. Burgemeester en wethouders worden verzocht om hogere waarden vast te stellen.

Een gedetailleerd onderzoek naar de optredende binnen niveaus als gevolg van de vast te stellen hogere waarden laat zien dat voor 94% van de woningen geldt dat aan een binnen niveau van maximaal 33 dB wordt voldaan.

Voor 6% van de woningen geldt een hoger binnen niveau dat maximaal 36 dB bedraagt.

Voor het gebouw Rubens is tevens onderzoek gedaan naar de optredende binnen niveaus als gevolg van de optredende geluidbelastingen op de gevels van de logiesfuncties. Hieruit blijkt een maximaal niveau van 38 dB.

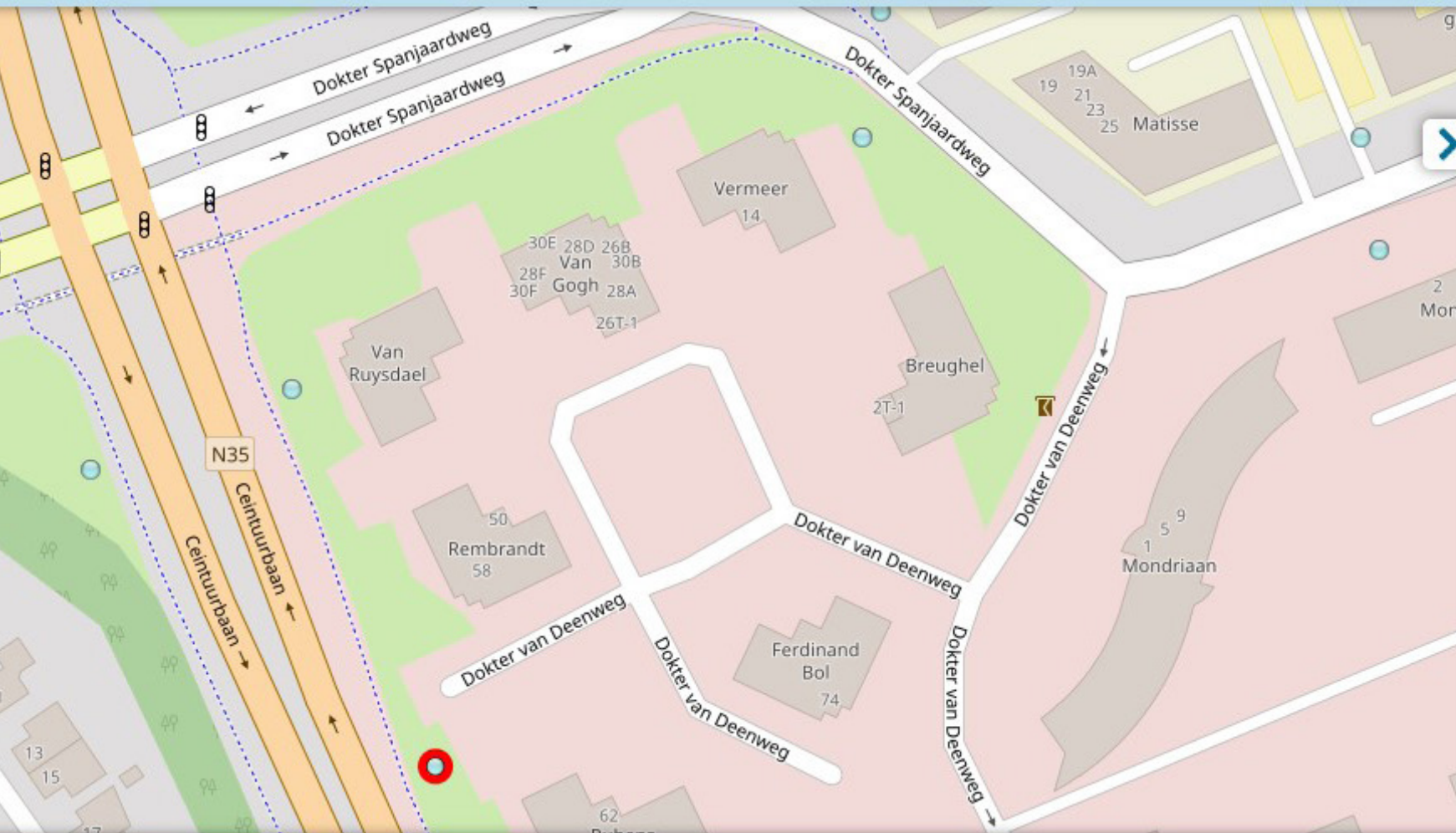
Ter vergelijking: in saneringssituaties bedraagt het maximaal toegestaan binnen niveau bij woonfuncties (na het treffen van maatregelen) 38 dB.

Conclusie:

Bij ruim 60% van de woningen is sprake van een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Bij slechts 6% van de woningen wordt (de nagestreefde) nieuwbouweis van 33 dB overschreden, deze kunnen echter door het plaatsen van achterzetramen ook aan de eis voldoen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woningen. Daarbij is ook rekening gehouden met cumulatie van geluid van de Ceintuurbaan en de Dr. Spanjaardweg.

(zie bijlage 6 en 7 van Bijlageboek: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en Geluidwering bestaande gevels, LieveenseCSO Milieu, 24012017/25092017)





Kenmerken

Concentraties

Verberg +

Rekenpunt 77959

Verbergen

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	12.738	17.353	9.616

Modus

Monitoring NSL

Filter

Monitoringsronde

Monitoring NSL 2016

Jaar

2030

Focus op jurisdictie

Zwolle

Rekenpunten tonen

Rekenpunt kenmerk

NO2-concentratie

Alleen toetspunten

- < 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- 35 - 38.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- 38.5 - 40.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- 40.5 - 42.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- > 42.5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Wegvakken tonen

Overdrachtslijnen tonen

Maatregelen

Correcties Afb. 18: Luchtkwaliteit

2.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10^{-6}). Dit heet het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht in geval van een toename, waarbij de oriëntatiewaarde moet worden gezien als richtlijn.

De openbare risicokaart laat zien dat in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig zijn, die invloed hebben op het plangebied.

Op ruim 700 meter ten zuiden van het plangebied en daarmee buiten invloed ervan, ligt een hogedruk gasleiding. Volgens de risicokaart is de Ceintuurbaan geen onderdeel van een route voor het transport van gevaarlijke stoffen. De wegen (inclusief spoor en water) waarover wel transport voor gevaarlijke stoffen plaats vindt liggen op een zodanige ruime afstand, dat het plangebied hiervan geen invloed ondervindt.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie van het gebied.

2.7 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’, is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).



In dit geval worden bestaande kantoorgebouwen getransformeerd naar 116 woonstudio's en 70 short-stay eenheden waarmee aan de getalsmatige grens voor niet in betekenende mate wordt voldaan en draagt de ontwikkeling dus niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied zijn 3 rekenpunten van de Monitoring NSL 2016 gelegen.

Uit deze rekenpunten blijkt dat de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (Fijn stof) en PM_{2,5} (Ultra Fijn stof) nu en in de toekomstige situatie ruim onder de wettelijke grenswaarden blijven. Daarnaast voldoen de toekomstige concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO).

	Wettelijke Grenswaarde [µg/m ³]	Advieswaarde WHO [µg/m ³]	Concentratie 2015 [µg/m ³]	Concentratie 2030 [µg/m ³]
NO ₂	40		22,9	12,7
PM ₁₀	40	20	18,1	17,4
PM _{2,5}	25	10	10,4	9,6

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie van het gebied, er is sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot dat aspect luchtkwaliteit.

3. UITVOERBAARHEID

Het doorlopen van de Ladder zal worden gedaan bij het maken van het bestemmingsplan. Voor kruimelprocedures is dit geen vereiste. De woningbehoefte is wel aangetoond in de quick-scan van Stec (zie bijlage 1 van het Bijlagenboek). Momenteel wordt er een laddertoets uitgevoerd naar de behoefte aan short-stay eenheden. De uitkomst daarvan wordt begin november verwacht.

Autorisatie			
<i>Documentnummer</i>	<i>Versiedatum</i>	<i>Status</i>	
16A147	5 december 2017		
<i>Opgesteld door:</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Hyrum Boom	Stedenbouwkundig medewerker	5 december 2017	
<i>Geverifieerd door:</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Roelf Bollen	Senior Stedenbouwkundige	5 december 2017	
<i>Akkoord projectleider</i>	<i>Functie</i>	<i>Datum</i>	<i>Paraaf</i>
Richard Leenards	Adviseur	5 december 2017	

project	Stedenbouwkundig
titel	Ontwikkelings Plan
	Oosterenk Midwest
	Zwolle
opdrachtgever	Vandenbrink Onroerengood
	BV
datum	12 april 2018