

Opmerkingen op het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan (SOP) “De Zwaan Schuttevaerkade” d.d. 3 april 2020.

Zwolle, 3 juli 2020

Hierbij de opmerkingen behorende bij het SOP. Deze opmerkingen zijn onderverdeeld in “Aan te passen in het SOP”, “Aan te passen voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure” en als “adviezen”.

- **Klimaatadaptatie,waterschap**

Aan te passen in SOP

Pag. 5/6: Bij Huidige situatie ontbreekt de functie Waterkering.

Pag. 11: ‘Deels opvangen regenwater’; waar blijft de rest; ambitie zou moeten zijn T=100 (70 mm) op terrein te bergen. Gaarne aangeven waar de rest van het regenwater wordt opgevangen. Regenwater dient op eigen locatie opgevangen te worden.

Pag. 23: In de derde alinea over hitte is opvallend: ‘door auto’s ondergronds te parkeren wordt hittestress voorkomen’; dat is nieuw! Hoe onderbouwd?

Pag. 24: waar blijkt uit dat de oppervlakte verhard niet toeneemt? Gaarne berekening toevoegen

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

Pag. 24: Onder wateropgaaf staat heel vaak ‘zo veel mogelijk’ en ‘zo groen mogelijk’; tevens staat er ‘als het nodig is’ en een tweetal opties. Het is het goed te zien dat gedacht wordt aan water opvang (zelfs in de parkeerkelder) en water hergebruik. Het is allemaal vrij zacht. De vraag is hoeveel?

Minimaal gebied het hemelwater afkoppelen van het gemengde rioolstelsel. Berging regenwater minimaal 70 mm.

Adviezen

Pag. 24: Het zou goed zijn de nieuw ontwikkeling te projecteren op de legger van het waterschap (kaartje toevoegen). Mijn indruk is dat een deel van de te ontwikkelen gebouw deels op de waterkering ligt. De insteek van Zwolle is om, samen met de provincie en het waterschap bepaald, uiteindelijk alle regionale waterkeringen rond de stadgracht op 2,65 m + NAP te brengen. Zodra een ruimtelijke ontwikkeling op of grenzend aan die stadsgrachtkeringen zich voordoet, zou de kans moeten worden benut om die hoogte ook te realiseren. De te ontwikkelen gebouwen op af nabij de waterkering zouden dan hier ook op moeten aansluiten met een aanleghoogte van 2,65 m + NAP of een waterkerende gevel. Gezien de actuele hoogte van dat terrein (2,50 m– 2,70m + NAP) zou dat moeten kunnen.

- **Afval**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

Voor zover we de tekeningen kunnen beoordelen is de inzameling van afval en grondstoffen niet meegenomen in de openbare ruimte door de Stedenbouwkundig ontwerper.

Deze nieuwbouw met appartementen ligt zo rond de 100 woningen.

Om de bewoners te kunnen faciliteren zullen we 3 ondergrondse containers moeten plaatsen (1x restafval, 1x Pmd en 1x papier).

De gemeente heeft rondom de nieuwbouw alleen de weggedeelten in eigendom. Hierin staan veel grote bomen, en liggen veel nutsvoorzieningen. Dit betekent dat de ondergrondse containers alleen geplaatst kunnen worden binnen het nieuwbouwplan. Dit kan aan de zijde van de Govert Flinckstraat en aan de zijde van de Miereveltstraat. Aan deze twee zijden kunnen de containers worden geledigd en zijn ze bereikbaar voor het inzamelvoertuig.

- **Wonen**

Aan te passen in SOP

De prijssegmentering is net iets anders dan in het overzicht op pagina 21:

- Goedkoop is tot 720,- huur, en Middelduur 1 begint dan ook vanaf 720,-.
- Middelduur 1 koop begint bij 210k (waarschijnlijk typo)

Goed dat zelfbewoning wordt benoemd voor de goedkope koopwoningen. Vanuit het Zwols pakket van maatregelen geldt dit ook voor middelduur 1, dus voor woningen tot 260k. De splitsing middelduur in segment 1 en 2 dient hier sowieso nog (in aantallen) benoemd te worden.

Lijkt mij goed om überhaupt te refereren aan de afspraken die worden gemaakt middels het Zwols pakket van maatregelen.

Ik vind de laatste alinea onder het kopje 'Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024' (pagina 13) enigszins gevaarlijk geformuleerd. Het plan is niet in overeenstemming met het huidige

woningbouwprogramma. Ik steun het plan in dit geval wel omdat in het verleden andere afspraken zijn gemaakt en wij ook een betrouwbare gemeente willen zijn. Gaarne anders formuleren.

Als Gemeente hebben we met de corporaties afgesproken dat zij ook aan tafel zitten bij nieuwe projecten. Bij dit project is alleen sprake van koopwoningen, dus logisch dat de corporaties dan geen rol spelen. Is wel afgewogen om sociale huur toe te voegen i.p.v. goedkope koop en is hierin geschakeld met een corporatie?

- **Milieuplanologie**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie Schuttevaerkade 80-88 te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw (circa 100 woningen, met name appartementen) en een klein deel kantoor/commercieel (circa 350 m2). Daarnaast worden fietsenstallingen en een parkeerkelder aangelegd. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader, een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. De ontwikkelaar zal dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken aanleveren. De gemeente beoordeelt dit. Vanuit het team milieuplanologie kijken we hierbij normaliter (tenminste) naar de volgende onderwerpen:

- ☐ Geluid (wordt in een separate memo in beschouw genomen)
- ☐ Bodem
- ☐ Externe veiligheid
- ☐ Niet gesprongen explosieven
- ☐ Bedrijven en milieuzonering
- ☐ Luchtkwaliteit
- ☐ Stikstof
- ☐ Kabels, leidingen en straalpaden
- ☐ Aanmeldnotitie MER

Algemene opmerking ten behoeve van onderzoeken

In het bestemmingsplan wordt ten aanzien van de genoemde (milieu)aspecten een onderbouwing opgenomen. Soms is voor de onderbouwing specifiek onderzoek noodzakelijk. Wanneer de situatie weinig complex is en/of er geen belemmeringen zijn dan kan een (milieu)planoloog vaak zelf de onderbouwing opstellen zonder dat specifiek onderzoek benodigd is. We gaan ervan uit dat de initiatiefnemer deze onderbouwing ook zelf aanlevert.

Bodemkwaliteit

In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan wordt gesteld dat de locatie gesaneerd is voordat deze in gebruik is genomen voor de huidige functie (kantoren) en dat na de sanering geen verdere verontreiniging heeft plaatsgevonden. Geadviseerd wordt om tenminste een actueel vooronderzoek conform NEN5725 uit te voeren, waarbij ook inzicht wordt verkregen in de uitgevoerde sanering en eventueel achtergebleven restverontreinigingen. Deze kunnen een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het vooronderzoek kan, afhankelijk van de bevindingen, aanleiding vormen voor het uitvoeren van (verkennd/actualiserend) bodemonderzoek.

Externe Veiligheid

In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan wordt gesteld dat in de directe omgeving van het plangebied, met uitzondering van een hoge druk aardgasleiding, geen risicobronnen/inrichtingen aanwezig zijn. De aardgasleiding ligt op voldoende afstand en vereist geen nader onderzoek. Wel dient rekening te worden gehouden met de ligging van de locatie binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de A28. Nadere eisen, zoals afsluitbare ventilatie, kunnen gesteld worden door de veiligheidsregio/brandweer. De constatering is correct. De ligging binnen het invloedsgebied dient onderbouwd te worden in de bestemmingsplantoelichting waarbij aandacht wordt besteed aan o.a. bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Dit dient vervolgens te worden afgestemd met de veiligheidsregio.

Bedrijven en milieuzonering

In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan wordt gesteld dat in de directe omgeving woon-werkgebieden aanwezig zijn met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid. Verder zijn detailhandel, kantoren en woningen aanwezig. Het plangebied wordt getypeerd als gebied met functiemenging waardoor gemotiveerd kan worden afgeweken van de indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die aanzienlijke milieuhinder veroorzaken. Dit aspect kan in de bestemmingsplantoelichting verder uitgewerkt worden en vraagt waarschijnlijk niet om nader onderzoek.

Luchtkwaliteit

In het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan wordt gesteld dat de ontwikkeling aangeduid kan worden als NIBM omdat het aantal te realiseren woningen ruim onder de grens voor NIBM van 1.500 woningen valt. Geadviseerd wordt om de motivering uit te breiden zodat ook bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de commerciële voorzieningen onderbouwd is. Dit kan in de bestemmingsplantoelichting worden uitgewerkt. 3 afgewogen

Stikstof

In de documenten wordt niets gezegd over stikstofemissie en –depositie op nabij gelegen natura 2000 gebieden. Geadviseerd wordt om dit te onderzoeken.

Kabels, leidingen en straalpaden

In de documenten wordt hier geen aandacht aan besteed, deze aspecten kunnen naar verwachting zonder specifiek onderzoek onderbouwd worden in het bestemmingsplan.

Aanmeldnotitie MER

De activiteit komt voor op de D-lijst van het besluit m.e.r. Derhalve dient een meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

• Circulariteit

Adviezen

Het is goed om te zien dat in het stedenbouwkundigontwikkelingsplan het idee van de KEC opgave is doorgedrongen. Keurig netjes worden eerst de toepassingen van klimaatadaptatie en energie beschreven. Als laatste van de 3 komt circulariteit aan de orde. Helaas is wat onder dat kopje staat te kwalificeren als zwaar onvoldoende. Zelfs met de beste intenties zien we geen enkele circulaire ambitie. Niet op materiaal niveau, niet de bestaande gebouwen herbestemmen, niks over flexibel gebruik of toekomstbestendigheid. Zelfs over de bomen die in de weg staan wordt met geen woord gesproken over herplanten of het gebruik van het hout dat daardoor vrij komt.

Dit kan en moet anno 2020 beter kunnen.

We verwachten dat er op z'n minst wordt ingegaan op de volgende 4 onderwerpen:

- Het voorkomen van uitval/afval.
- Flexibel en demontabel bouwen.
- Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn.
- Het gebruik van biobased & gerecyclede materialen.

Dat begint bij de inventarisering van de sloop van het huidige kantoor gebouw. Welke bruikbare materialen komen hier vrij? Kunnen er delen worden gebruikt in het nieuwe ontwerp? Moeten de bomen worden gekapt of kunnen ze worden herplant?

Op materiaalniveau kunnen we kijken naar de toepassing van biobased materialen (kunnen er delen in CLT worden gebouwd?). Kan er minder materiaal gebruikt worden. Kijk kritisch naar het gebruik van (nieuw)beton. Waarom geen circulair of gerecycled beton?

Wat het huidige plan wel juist heeft is dat circulair ook gaat over duurzaam gebruik. De uitwerking hiervan laat dan weer te wensen over. Onze aanbeveling zou zijn om juist in de plint rekening te houden met een mogelijke functie wijziging in de toekomst. Daarbij kan gedacht worden aan hogere plafonds, het loskoppelen van installaties van vloeren/plafond en een draagconstructie die niet afhankelijk is van dragende muren.

Als laatste zouden we nog graag zien dat er is nagedacht over hoe het bouwproces en later het gebruik van gebouwen zo weinig mogelijk afval opleveren.

- **Energie**

Adviezen

Een warmtenet kan er in de toekomst komen, maar we verwachten dat dit nog de nodige jaren zal gaan duren. Wat ons betreft is het verstandig als de ontwikkelaar onderzoek laat doen naar een stand alone (lage temp verw/LTV) oplossing met de mogelijkheid om in de toekomst op het collectieve systeem aan te sluiten als dit een meerwaarde heeft. Kijkend naar het programma is inzet van een collectief WKO systeem icm aquathermie (het water ligt bijna tegen de voordeur aan) een voor de hand liggend concept.

Randvoorwaarden:

- gemeente heeft een Verkenning Warmtegids beschikbaar met daarin een voorzet voor de Transitievisie Warmte
- door invoering van de wet VET mag er geen gasaansluiting meer zijn op de locatie.
- Vanaf 01-01-2021 gelden de BENG-eisen vanuit het Bouwbesluit
- Het streven blijft Nul op de Meter (NOM) maar minimaal geldt energie neutraal.

Ambities, wensen en kansen

- Er wordt optimaal op de zon verkaveld/ontworpen (houdt rekening met schaduwwerking op PV(T)-systemen).
- Parkeerplaatsen voorbereid op Smart Grid voor elektrisch laden/buffering
- De dakconstructie is sterk genoeg om geïntegreerde duurzame energiesystemen (bv zonnepanelen/-boilers) te kunnen dragen. (Dit is voor vergroenen en eventueel waterberging ook belangrijk)
- De gebouwen worden compact gebouwd met een goede thermische schil
- Het streven is meervoudig ruimtegebruik in relatie met bv klimaatadaptief bouwen (dakterrassen, daktuinen etc.) en maximalisatie van de mogelijk te treffen maatregelen (PV-panelen, postcoderoos, etc.).
- Er wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare energie

Aangezien wij als gemeente niet de opdrachtgever zijn, kan de eis van energieneutraal niet opgenomen worden: dit is een wens.

- **Economie**

Adviezen

Vanuit economie zijn wij op hoofdlijnen voorstander van de voorgestelde plannen. Wij hebben met name gekeken naar het uit de markt halen van het oude kantoorgebouw en het toevoegen van 350m² commerciële ruimte. Hierbij de volgende opmerkingen:

- Wij kunnen ons vinden in de transformatie van dit pand van werk naar overwegend wonen.
- De commerciële ruimte van 350m² zijn goed, maar we zien dit ook wel als beperk gezien de vraag. Aan de randen van de binnenstad is er juiste behoefte aan kleinere betaalbare commerciële ruimtes (50-500 m²) waar sectoren als ICT en creatieve dienstverlening gebruik van kunnen maken. Wij schatten in dat, in de komende jaren, op die plek voldoende vraag is naar kleinschalige werkplekken met een gezamenlijk oppervlakte van ten minste 750 m². Flexibiliteit is hierbij van belang, iem een scherpe huurprijs. Ons advies is dus uitbreiding van kleine, commerciële, flexibele en betaalbare commerciële ruimtes, gericht op ICT, en creatieve dienstverlening (uitbreiding niet zijnde HORECA).
- Daar waar ook HORECA genoemd wordt geldt op dit moment, vanwege Corona, dat wij niet meewerken aan uitbreiding. Dit geldt in principe tot einde van dit jaar, maar verlenging is niet uitgesloten.

- **Geluid/Akoustiek**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

- Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt de geluidbelasting op de locatie als gevolg van wegverkeer hoog is en bij een groot aantal woningen de voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Ontwikkelen op deze locatie lijkt op basis van de resultaten wel mogelijk binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. Om óók te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid is aanvullende informatie en onderbouwing van onderzochte (stedenbouwkundige) varianten, maatregelen en overwegingen daarbij noodzakelijk. Is dit de meest optimale variant (vanuit geluid) of is er nog ruimte om te optimaliseren?
- Niet overal wordt op dit moment voldaan aan het gemeentelijk beleid om een hogere grenswaarde te verlenen, zoals de mogelijkheid van een geluidsluwe gevel. Inzichtelijk is wel waar en hoeveel hogere waarden verleend zouden moeten worden. Niet inzichtelijk is bij welke appartementen geen geluidsluwe gevel/buitenruimte gerealiseerd kan worden.
- Ingrijpende (ontwerp)technische maatregelen zijn noodzakelijk om ieder appartementen van een geluidsluwe gevel/buitenruimte te voorzien. Deze maatregelen zijn bovendien van invloed op de leefbaarheid van de woningen. In het akoestisch onderzoek wordt niet goed duidelijk waar en op welke schaal deze maatregelen getroffen moeten worden.

- **Parkeren**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

De aangeleverde parkeerberekening is akkoord MITS;

- De voorwaarde wordt opgenomen dat voor het plan geen aanvullende parkeervergunningen in de omgeving worden verstrekt.
- Het huidige aantal parkeerplaatsen in het plan is gebaseerd op diverse aannames als een lager autobezit (de woningen zijn kleiner, dus weinig gezinnen verwacht, laat staan kinderen), de beschikbaarheid van deelauto's en de nabijheid van openbaar vervoer. Op zich terechte aannames, maar om op basis hiervan een lagere parkeernorm te kunnen toekennen is het wel van belang dat op een later moment de parkeerdruk niet alsnog op de buurt wordt afgewenteld, mocht de praktijk weerbarstiger blijken dan de theorie. Er zullen dus harde garanties gegeven moeten worden over bijvoorbeeld de inzet van deelauto's en hoe dit in bv een VVE geregeld gaat worden. Dit moet juridisch vastgelegd worden en gecommuniceerd door ontwikkelaar (evt. rechtsopvolger) /koper/huurder. Daarbij dienen ook de volgende vragen meegenomen worden
Hoe worden de parkeerplaatsen verdeelt onder de nieuwe bewoners?

Maakt een parkeerplaats een onderdeel uit van een appartement met andere woorden worden ze automatisch mee verkocht en heb je een gereserveerde plek?

Worden de parkeerplaatsen los verkocht en krijgen de nieuwe bewoners de keuze om er een af te nemen of niet? Zo ja dan zie je veel uitwijk gedrag in de buurt (waar de parkeerdruk al hoog is). Dit zal niet worden toegestaan.

- Maw: er dient een uitgebreidere onderbouwing en hardere garanties te komen mbt parkeren.

- **Groen**

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

Nader te bespreken.

- **Algemeen**

Aan te passen in SOP

Pag. 5: kadastraal gezien meet zle 00 a 7326 4.575 m², toevoeging van openbare ruimte 149,5 m² is niet gelijk aan 5.400 m²

Aan te passen voorafgaand aan bestemmingsplanprocedure

Pag. 7:: Er wordt geprobeerd om te voorzien in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden. Is boterzacht en dient gewaarborgd te zijn. Dus rolstoeltoegankelijk.

In het Stedenbouwkundig Ontwikkelplan staan nog veel aannames die niet hard worden gemaakt. Een deel ervan zal in de bestemmingsplanprocedure bepaald moeten zijn. Een ander deel ligt op het vlak van ambities en maatschappelijk belang. Juist ten aanzien van de laatste categorie is het niet ondenkbaar dat de gemeenteraad vragen gaat stellen. We hebben het dan over o.a. KEC en Groen