

Kenmerk ZWCG : zie bestandsnaam
(Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag)

Adres: Schuttevaerkade 80, het realiseren van appartementen in zes woongebouwen op een gezamenlijke parkeergarage

Riolering

Vrijvervalriolering

- Het gemeentelijk stelsel is een gemengd stelsel.
- Controleren of de riolering van de nieuw/verbouw, **alleen vuilwater**, aangesloten kan worden op de bestaande riolering. Indien een nieuwe rioolaansluiting nodig is, dan deze tijdig aanvragen; een aanvraag rioolaansluiting valt buiten deze omgevingsvergunning en dient daarom apart te worden aangevraagd. De kosten voor een rioolaansluiting komen voor rekening van de aanvrager.
- Tijdens sloopwerkzaamheden dienen de bestaande aansluitleidingen op het gemeentelijk hoofdriool ingemeten en afgedopt te worden, zodat deze tijdens verbouw opnieuw gebruikt kunnen worden.
- Als er aansluitpunten (wc, wastafel, straatkolk e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pompput.

Regenwater:

Infiltreren op eigen terrein overeenkomstig de afspraken in de planvorming. Infiltreren is ook mogelijk onder een gebouw.

Onder de infiltratievoorziening is een goede doorgraving naar de vaste zandlaag vereist. Slecht doorlatende klei/veenlagen verwijderen.

Tijdens de planvorming is door de adviseur stedelijk water akkoord gegaan met de locaties en wijze van infiltreren van het regenwater. In de aanvraag van de omgevingsvergunning ontbreekt de verdere uitwerking van de exacte locatie van de infiltratievoorzieningen en hoeveel berging er per infiltratieveld wordt gerealiseerd zoals door de aanvrager hieronder aangegeven.

5.2 Bergingscapaciteit

In figuur 13 zijn de gebouwen gekleurd met elk hun eigen bergingsopgave. De arcering gaat verder dan alleen het gebouw, ook de resterende oppervlakken buiten het dak en daktuin zijn gearceerd en toebedeeld als 100% verharding aan een gebouw met eigen berging. De bruto beschikbare ruimte voor berging onder het gebouw (gele vlakken in figuur 11) is voor 50% netto beschikbaar aangenomen. Als infiltratievoorziening is een bergingshoogte van 60 cm aangenomen. Deze hoogte levert naast bergingscapaciteit een bereikbare ruimte voor inspectie.

Onder figuur 13 zijn de bergingsberekeningen weergegeven. De bergingsopgave van 60mm kan worden gehaald met infiltratievoorzieningen onder de gebouwen gelegen naast de parkeerkelder. Alleen gebied E kent een tekort dat tegelijk weer ruimschoots gecompenseerd wordt door het overschot van andere bergingsvoorzieningen.

Bij de verdere uitwerking dient rekening te worden gehouden dat minimaal 50% van de bruto ruimte onder de vloer (naast de parkeerkelder) beschikbaar is voor de infiltratievoorzieningen. Pas na maatwerkberekeningen kan mogelijk minder ruimte worden aangehouden. Daarbij is de minimale bergingshoogte van het infiltratiesysteem 60 cm.

Met de infiltratievoorzieningen van 60 cm hoogte en de verwachte omtrek van de infiltratievelden onder de vloer wordt bij een minimale doorlatendheid van 0,5 m/dag en alleen infiltratie via de helft van het wandoppervlak de eis van 20 mm infiltratie binnen een dag gehaald.

Graag ontvangen wij van u een aangepaste rioleringstekening, zowel digitaal (*.dxf of *.dgn) als analoog, waarop onderstaande punten staan aangegeven:

- De terreinrioleringen voorzien van diameter, materiaal, b.o.b. Dit geldt ook voor de aansluitleidingen op het gemeentelijk riool. Alle kosten van de aansluitingen komen voor rekening aanvrager. Hieronder vallen ook mogelijke nieuwe putten in de weg om aansluiten mogelijk te maken. De aansluitleiding aan de zijde van de Govert Flinkstraat dient op eigen terrein richting de Van Miereveltstraat te lopen.
- Per locatie aangeven hoeveel infiltratiekratten er worden gerealiseerd, dit vlak goed op tekening zetten, en met berekening onderbouwen. Daarnaast ontbreekt de opbouw boven de parkeergarage incl. bergingsberekening.
- Het dak (binnentuin) is in het definitief ontwerp aangegeven als onverhard en is er gerekend met een berging van 60mm. Dit dient goed op de tekening aangegeven te worden.

Uitgaande van een berging onder de gebouwen zal per gebouw 60 mm berging worden gerealiseerd over alle nieuwe verhardingen gelegen buiten de daktuin. De daktuin voorziet in eigen opvang door enerzijds het toepassen van een bomensubstraat die het hemelwater moet vasthouden en anderzijds een retentielaag van 6 cm (60mm) die water vast houdt en via een drainagesysteem op het parkeerdek vertraagd afvoert naar uiteindelijke infiltratievoorzieningen onder het gebouw. De infiltratievoorzieningen ontvangen dan hemelwater van:

- dakwater van het betreffende gebouw (leidingen door het gebouw tot onder de vloer)
- drainagesysteem daktuin (vertraagde afvoer)
- eventueel verhardingen buiten de daktuin⁶.

⁶ In de praktijk is het denkbaar dat verhardingen die aansluiten op de openbare ruimte gaan afvoeren op het openbaar riool en niet de infiltratievoorziening bereiken. Deze verhardingen worden meegenomen in de benodigde waterberging.

- De kadastrale grens dient aangegeven te worden.

Riolering is **niet** akkoord.

Kelder:

De kelder moet geheel waterdicht zijn tot maaiveld inclusief ventilatie/licht schacht.

Voor de aanleg kelder moet in de bouwaanvraag aangeven hoeveel m³/uur grondwater men denkt te onttrekken en waar/hoe het bronneringswater geloosd wordt.

Het bronneringswater mag niet op de gemeentelijke riolering geloosd worden, de aanvrager moet via omgevingsloket.nl bij het waterschap aanvragen om op een watergang te mogen lozen. Mogelijk is een leidingbrug over de Schuttevaerkade noodzakelijk.

Parkeren en terreininrichting

Om te toetsen of dit plan voldoet aan het parapluplan parkeren wordt deze getoetst aan de Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 zoals die door de gemeente Zwolle is vastgesteld. In de toelichting van deze regeling is een stappenplan opgenomen die hieronder gevolgd zal worden.

Verder zal door de ontwikkelende partij aangetoond moeten worden of de parkeervoorziening voldoet aan de dan de NEN-norm 2443. (Goudappel als opsteller van balans zou dit ook kunnen uitvoeren) Deze NEN-norm geeft functionele eisen, prestatie-eisen en aanbevelingen voor het ontwerpen van parkeervoorzieningen,

Stap 1, Bepalen parkeeropgave

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave.

De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW en de in het bij de Parkeerregeling bijgevoegde kaartbeeld aangegeven indeling. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.

In de bestaande situatie is er sprake van een parkeeropgave van maximaal 84 parkeerplaatsen en zijn er 90 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Er is dus geen sprake van een mogelijk te verrekenen tekort aan parkeerplaatsen. De nieuwe parkeeropgave dient geheel op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De parkeeropgave van het plan is 141 parkeerplaatsen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de beschikbare parkeerplaatsen door verschillende functies en gebruikers/bezoekers gebruikt kunnen worden. Voor de uitgangspunten en berekening van de parkeeropgave zie de bijhorende bijlage "Parkeerberekening Schuttevaerkade 80."

	Werkdag- ochtend	Werkdag- middag	Werkdag- avond	Werkdag- nacht	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Gebruikers	70	70	115	128	106	82	102	89
Bezoekers	5	8	26	0	24	21	32	22
Totaal	75	78	141	128	130	103	134	111

Parkeeropgave bouwplan (afgerond)

Momenteel zijn de verkoopwaardes van de woningen door de ontwikkelaar nog niet vastgesteld en gepubliceerd in bijvoorbeeld een verkoopbrochure doordat de woningen volgens verwachting in 2024 worden opgeleverd. In de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is vastgelegd dat de prijssegmenten, die jaarlijks door de gemeente geïndexeerd worden, aangehouden worden voor het bepalen van de maximale verkoopwaarde. Voor de prijssegmenten zoals die voor 2022 gelden zie onderstaande tabel. Voor de gehanteerde woningprogramma zie tabel 2.1 van de mobiliteitsvisie van de ontwikkelaar.

Segment		CPI	
		koop	huur
1	Goedkoop	< € 224.154	< € 763,47
2a	Middelduur -1	< € 277.524	< € 907,29
2b	Middelduur -2	< € 346.905	< € 1120,77
3	Duur	> € 346.905	> € 1120,77

Voor het gebruik van de bedrijfsruimte is door de aanvrager gerekend met het gebruik van “Kantoor (zonder baliefunctie).”

Stap 2, Parkeren eigen terrein

De aanvrager realiseert de parkeeropgave binnen het plan op diens eigen terrein. In dat geval is de gemeente, voor wat de parkeeropgave betreft, akkoord met de aanvraag.

De aanvrager realiseert 103 parkeerplaatsen in een parkeerkelder. Van deze plaatsen zijn er 2 die zullen worden gebruikt voor het parkeren van deelauto's en de overige parkeerplaatsen worden uitsluitend separaat verkocht aan de bewoners/gebruikers binnen de VvE van het bouwplan. Deze parkeerplaatsen zijn deels gebruikers gebonden en komen daardoor niet in aanmerking om te rekenen voor dubbelgebruik. In totaal worden 107 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat bijna voor iedere woning een parkeerplaats in de parkeerkelder beschikbaar is.

Door de ontwikkelaar worden door de herinrichting tevens 3 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Deze kunnen worden gebruikt door vergunninghouders van de parkeersector en/of bezoekers van het bouwplan.

Stap 3, Overwegende bezwaren

Alleen als er overwegende bezwaren zijn om op eigen terrein (volledig) te voorzien in de parkeeropgave en de aanvrager dit ook voldoende aannemelijk heeft gemaakt, kan gekeken worden of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedsgebied van het plan kan worden opgelost. Redenen die de gemeente hierbij kan betrekken zijn:

- De omvang van het plan;
- De ruimtelijke consequenties;
- De financiële en economische consequenties.

In de intentieovereenkomst en het stedenbouwkundig plan zijn onderstaande uitgangspunten afgesteld met de gemeente en is door de gemeenteraad ingestemd om hiervoor af te wijken van de voorwaarde om de parkeeropgave geheel op eigen terrein te realiseren.

- De locatie ligt dicht bij de binnenstad, tegen de stadsgracht. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een hoge bebouwingsdichtheid en de gebouwen 'naar buiten zetten' tegen de trottoirs en tegen het openbaar gebied. Bovendien moet de invulling van deze locatie een bijdrage leveren aan een levendig stadsbeeld. Daarbij is gestreefd naar de een open structuur van meerdere volumes waarmee doorzichten ontstaan en een toegankelijk gebied ontstaat. Hierdoor wordt de achterliggende wijk meer verbonden met de Zwolse binnenstad.
- De buitenruimtes tussen de gebouwen krijgen een groene inrichting en uitstraling, wat aansluit aan de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en de versterking van het structuurgroen. Daarom is gekozen voor een planopzet met zes losse bouwvolumes met daartussen een groene invulling. Parkeren op maaiveld is daarmee geen optie.
- De auto's worden geparkeerd in een half verdiepte parkeergarage binnen het beschikbare kavel. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.
- Het realiseren van een grotere parkeerkelder, door deze bijvoorbeeld dubbeldeks uit te voeren, maakt het bouwplan voor de ontwikkelaar financieel onuitvoerbaar.

Daarnaast heeft in 2019 de gemeente Zwolle de mobiliteitsvisie 'Mobiliteit brengt Zwolle verder' vastgesteld. In de mobiliteitsvisie zijn ten aanzien van mobiliteit een aantal ambities vastgesteld die ook voor de ontwikkeling Schuttevaerkade van belang zijn:

De gemeente Zwolle:

- hanteert zowel bij de (her)inrichting van de buitenruimte, als bij nieuwbouwprojecten het STO(M)P principe. Dit betekent dat er in de basis wordt ontworpen vanuit de voetganger en fietser.
- streeft naar meer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer, in combinatie met de auto zodat de stad voor alle vervoerswijzen bereikbaar blijft;
- wil meer ruimte voor leefbare straten, vergroening en klimaatadaptatie. Dit zorgt bij een verdere verstedelijking voor dilemma's. Zwolle ziet kansen om door maatregelen zoals het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen de parkeervraag te reduceren en beschikbare plaatsen beter te benutten.

Bovengenoemde motiveringen vanuit de ontwikkelaar en de gemeente is voldoende om te kunnen spreken van overwegende bezwaren waarom de parkeeropgave niet geheel op eigen terrein gerealiseerd kan en hoeft te worden.

Stap 4, Afwijken op eis parkeren eigen terrein

Als de ontwikkeling of het (bouw)plan gewenst is vanuit ruimtelijk of economisch perspectief, kan er van de eis om de parkeeropgave op eigen terrein te realiseren, worden afgeweken, mits op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien zonder op de omliggende buurt benodigde parkeercapaciteit te drukken. De verantwoording om aan te tonen dat een alternatieve oplossing in de parkeeropgave voorziet, ligt bij de initiatiefnemer van het nieuwe vastgoedproject of de aanvrager van desbetreffende omgevingsvergunning.

Vergunningengebied

Als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein binnen het parkeervergunningengebied op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan worden afgeweken van het bepaalde in de voorgaande artikelen voor het aandeel gebruikers, indien zich één of meerdere situaties voordoen:

1. aan de gebruiker een of meerdere parkeervergunning(en) verleend kunnen worden voor de parkeeropgave, omdat het maximaal aantal uit te geven parkeervergunningen van de parkeersector niet is of door toevoeging van het plan wordt bereikt; en/of
2. indien op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor gebruikers, alleen onder de voorwaarde dat het adres/de adressen op de POET-lijst wordt/worden geplaatst; en/of
3. als naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende gemotiveerd en onderbouwd is dat het realiseren van de parkeeropgave of wel laad- of losruimte niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is, onder voorwaarde dat het adres/de adressen afhankelijk van het plan geheel of gedeeltelijk op de POET-lijst wordt/worden geplaatst.

Initiatiefnemer heeft een mobiliteitsconcept opgesteld die aansluit aan bij de doelen en ambities van de gemeente Zwolle zoals die in de Omgevingsvisie en Mobiliteitsvisie zijn opgenomen. De regeling parkeernormen biedt de mogelijkheid om de daadwerkelijke parkeeropgave nader te motiveren en onderbouwen.

Het bijstellen van de parkeeropgave is mogelijk. Initiatiefnemer heeft onderbouwd:

- Dat er sprake is van goede alternatieven voor de (eigen) auto. De aanwezigheid van Openbaar vervoer op loopafstand is van invloed op het autogebruik en -bezit.
- Dat zij kwalitatief goede fietsparkeerruimte op eigen terrein realiseren, welke een reductiefactor toe te passen.
- Dat het autobezit in- en rond het centrum en type huishoudens aantoonbaar lager ligt dan het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW.

- Dat een groot aandeel van de huidige Zwollenaren woont en werkt in Zwolle en daarmee de verwachting is dat ook nieuwe bewoners sneller de fiets gebruiken.
- Dat zij alternatieve vervoersmogelijkheden inzetten (bakfietsen, deelfietsen en minimaal twee deelauto's).
- Dat een deel van de kleine woningen geen parkeergelegenheid krijgen. Dit sluit aan bij het mobiliteitsprofiel van de toekomstige bewoners, die veelal geen auto bezitten (bron: CBS-data) en veel gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer of de deelauto's.
- Dat zij voornemens zijn dat de ontwikkellocatie op de POET-lijst te plaatsen, waardoor toekomstige gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat toekomstige bewoners minder auto-georiënteerd zijn.

Voorschriften

1. In informatiefolders/websites en ander informatiemateriaal met betrekking tot de verhuur of verkoop van de appartementen wordt opgenomen dat bewoners/gebruikers niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.
2. In de huur- of verkoopovereenkomst en leveringsakte¹ van de appartementen wordt opgenomen dat er geen recht is op een parkeervergunning.
3. Bij gebruik van een motorvoertuig door een bewoner/gebruiker dient deze te beschikken over een parkeerplaats in de parkeerkelder. Indien geen motorvoertuig wordt gebruikt, hoeft er geen parkeerabonnement te worden aangevraagd. Dit voorschrift dient in de huur- of verkoopovereenkomst van een appartement te worden opgenomen.

Als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt, kan worden afgeweken van het bepaalde in de voorgaande artikelen voor het aandeel bezoekers, indien:

1. binnen het parkeervergunninggebied op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied voor bezoekers;

De aanvrager heeft middels een eigen parkeerdrukonderzoek, aangevuld met aangeleverde gegevens vanuit de gemeente aangetoond dat de openbare ruimte voldoende capaciteit heeft om te voorzien in de parkeeropgave voor het deel bezoekers. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van de mobiliteitsvisie van de ontwikkelaar. Het kunnen parkeren in de openbare ruimte is geeft geen recht op behoud van deze parkeergelegenheid voor bestaande ontwikkeling.

Conclusie

Het mobiliteitsconcept is een uitwerking van de beleidsregel Regeling Parkeernormen, versie 2021. In het mobiliteitsconcept is goed gemotiveerd en onderbouwd dat de parkeerbehoefte passend is bij het parkeeraanbod op eigen terrein. En dat binnen het invloed gebied bezoekers voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is op maatgevende momenten.

Parkeren is **niet** akkoord.

Graag ontvangen wij van de aanvrager onderstaande gegevens:

- Een verklaring van de aanvrager dat deze akkoord gaat met genoemde voorschriften ten aanzien van de nulvergunningenafspraken.

¹ (Goudappel, Visie op mobiliteit, 2021)

In-/uitrit

- De gemeente legt in-/uitritconstructie aan tot achterkant trottoir.

Bijlage

- Parkeerberekening Schuttevaerkade 80
(Goudappel, 2021)
Gemeente Zwolle
ZWCG, Civiel- & Groen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

J. Tuin
R. Walraven
d.d.: 11-04-2022