



ontwikkeling

Zwolle

Geert Grootestraat

Stedenbouwkundig Programma van Eisen
september 2013



Luchtfoto Dieze Oost

Geert Grootestraat

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Gemeente Zwolle, september 2013



Inleiding

Het plangebied Geert Grootestraat omvat de kavels 3 en 5. De locatie is op de luchtfoto hiernaast aangegeven. Direct naast de sportschool wil de ontwikkelaar een medisch centrum bouwen, bestaande uit twee bouwvolumes; gebouw 1 en gebouw 2, met o.a. ruimte voor een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek en een beperkt aantal appartementen.

De locatie Diezerhof aan de Geert Grootestraat zal in combinatie met de locatie Langenholterweg/Schoolstraat worden ontwikkeld. Zie afbeelding op de volgende pagina (pagina 6). De locatie Langenholterweg-Schoolstraat ligt al langere tijd braak en een tweetal gemeentelijke panden is gekraakt. Dit geeft een verpauperd beeld binnen de omgeving Diezerpoort. Ontwikkeling van dit restant stukje stadsvernieuwing heeft dan ook hoge prioriteit. Door deze moeilijk te ontwikkelen locatie te koppelen aan een financieel haalbare ontwikkeling aan de Geert Grootestraat kan het plan financieel haalbaar worden en is het mogelijk aan de gewenste herontwikkeling mee te werken. De gemeente gaat hierbij een faciliterende rol vervullen.

Voor de herontwikkeling van de locatie Geert Grootestraat, is voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld. Hiermee kunnen de initiatieven worden getoetst. Daarnaast is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen een document ten behoeve van het opstarten van een bestemmingsplan procedure.

Een ontwikkeling in de zone Geert Grootestraat voegt functionele en ruimtelijke kwaliteit toe aan de wijk en is in overeenstemming met het ontwikkelingskader 'Gedroomd Diezerpoort'. Hierin staan ook de kaders die ten grondslag liggen aan voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

Ten behoeve van de communicatie zullen de omwonenden worden geïnformeerd over de planvorming.

In voorliggend rapport wordt in het eerste hoofdstuk de context geschetst. Daarna wordt de beoogde functionele invulling omschreven en de (on)mogelijkheden voor het bouwen binnen het bestemmingsplan.

Vervolgens worden de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitgangspunten voor de invulling van het gebied geformuleerd. Dit vormt de kern van het Stedenbouwkundig Programma

van Eisen.

In het stedenbouwkundig deel wordt ingegaan op de inpassing van de bouwvolumes in de situatie, de oriëntatie, de bouwhoogte, de relatie met het groen en de inpassing van het parkeren.

Bij het onderdeel architectuur wordt ingegaan op de aansluiting van de nieuwe architectuur op de bestaande architectuur van Deze oost, de hoofdvorm, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Bij het onderdeel landschappelijke inpassing wordt ingegaan op het groen en de bomen en de inpassing van de bouwvolumes binnen de groene parkstrook.

In de daarop volgende hoofdstukken worden achtereenvolgens het parkeren, de milieuaspecten, duurzaamheid, flora en fauna, en de civiel technische eisen benoemd.



Met een rode cirkel zijn de locaties Geert Grootestraat-Diezerhof en Langenholterweg/Schoolstraat aangegeven

Inhoudsopgave

Context	9
Functies	9
Bestemmingsplan	9
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	11
Architectuur, detaillering, kleur en materiaal	11
Landschappelijke inpassing	13
Samenvatting stedenbouwkundige, architectonisch en landschappelijke randvoorwaarden	13
Parkeren	15
Milieu - externe veiligheid	15
Milieu - geluid	16
Milieu - luchtkwaliteit	17
Wateropgave	17
Duurzaamheid	17
Flora en Fauna	18
Civiel technische eisen	18



Context



De kavels voor de planontwikkeling Geert Grootestraat zijn gelegen in de groene parkzone van Dieze-Oost. Het betreft kavel 5 met een te slopen gebouw en een direct ernaast gelegen groenstrook. De ontwikkeling zal bestaan uit 2 van elkaar losliggende gebouwen; gebouw 1 en gebouw 2, waarin een medisch centrum zal worden ondergebracht. De parkzone waarin de ontwikkeling plaats vindt markeert de wijkgrens en ligt direct aan de A28.

Tegenover deze ontwikkeling, aan de zuidzijde van de Geert Grootestraat is de bebouwing opgezet in een stempelvorm. Deze stempel is een afwisseling van zeslaags flatgebouwen met bijbehorende blokken met tweelaagse eengezinswoningen met flauw hellende zadeldaken. De diagonaal gesitueerde woningblokken zijn samen met de flatgebouwen in stempelvorm gerangschikt. Langs de Geert Grootestraat vormt dit grid een scherm ter afscheiding van de hierachter gelegen intieme woonbuurtjes. De flats worden momenteel herontwikkeld. Voor de woningblokken daarachter worden eveneens plannen ontwikkeld. In dezelfde structuur vindt herontwikkeling plaats om de woningen weer toekomstbestendig te maken. Ook deze ontwikkeling geeft de wijk een impuls en moet in samenhang beschouwd worden met de beoogde ontwikkeling van gebouw 1 en 2 in de daartegenover gelegen parkstrook.

De losse verkaveling in de parkstrook, waarin gebouw 1 en 2 ontwikkeld gaan worden, wijkt duidelijk af van de stempelstructuur aan de zuidzijde van de Geert Grootestraat. Gebouwen staan hier gestrooid op een groen tapijt en verdraaien onderling qua richting waardoor ze allemaal anders op de Geert Grootestraat zijn gericht. De volumes hebben een duidelijke horizontale hoofdvorm die daarmee sterk afwijkt van de flats aan de overzijde.

De wijkgrens werd in de stedenbouwkundige opzet na de tweede wereldoorlog gemarkeerd door schoolgebouwen. Ze waren diagonaal gericht op de Geert Grootestraat, karakteristiek voor de bebouwing was de moderne functionalistische opzet met een markante afwisseling van hoofdvolumes en tussenliggende verbindingdelen. De opbouw van het gebouw was daarbij in hoofdzaak horizontaal gericht.

Funcities

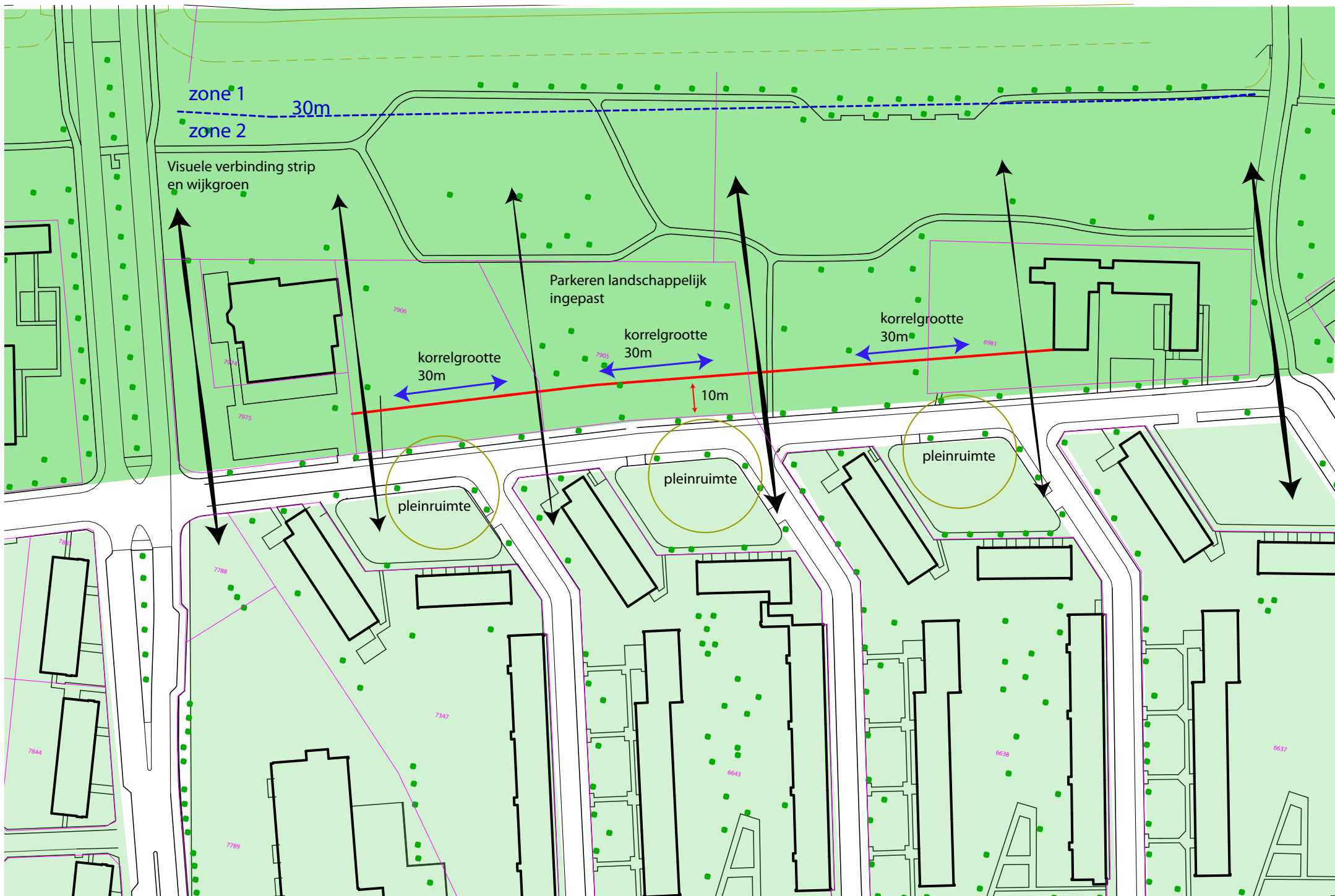
Op de locatie zal een medisch centrum ontwikkeld worden. Het voorgestelde programma vormt een versterking van de gezondheidssector in de wijk Diezerpoort. Voor de ontwikkeling aan de Geert Grootestraat werkt de ontwikkelaar samen met partijen uit de medische/ en paramedische sector die zich hier willen vestigen. In het medisch centrum komen onder andere ruimtes voor een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, een apotheek en een beperkt aantal woningen.

Vanwege de ligging nabij rijksweg A28 spelen bij het invoegen van milieugevoelige functies, zoals woningen, milieuaspecten een bepalende rol (externe veiligheid en geluid). Zie hiervoor in het hoofdstuk milieu.

De ontwikkeling van een medisch centrum op de locatie Geert Grootestraat Diezerhof past binnen het ontwikkelingskader 'Gedroomd Diezerpoort'. Ook sluit de ontwikkeling aan op het doel om binnen Zwolle meer inbreidingslocaties tot ontwikkeling te brengen.

Bestemmingsplan

Het plan voor gebouw 1 kan mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd. De aanduiding voor de kavel is Gemengd 3 en Maatschappelijk met als bestemming maatschappelijke doeleinden. In deze bestemming zijn toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, sport, alsmede bijzondere woonvormen. Het gebouw moet met de rooilijnen binnen het bouwvlak passen. De kavel mag voor maximaal 30% worden bebouwd dat betekent maximaal 864m². De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is 8 meter, voor bijzondere elementen zoals een liftschacht is hier een afwijking van 10% op mogelijk. Ruimtelijk is een afwijking van deze bouwhoogte mogelijk. Vanuit de financiële koppeling met de Langeholterweg lijkt dit zelfs noodzakelijk om aan de ook 2500 m² te realiseren BVO's te komen. Er moet bij wijziging van de bouwhoogte ook naar de externe veiligheid worden gekeken. Het plan voor gebouw 2 valt momenteel in de aanduiding Groen. In deze bestemming zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen bebouwing, autowegen en parkeervoorzieningen. Om hier een gebouw te ontwikkelen zal een bestemmingsplan herziening plaats moeten vinden.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In de Geert Grootestraat zit een duidelijke asymmetrie. De flat en eengezinswoningen aan het plein horen bij de Dieze Oost stempel. De groene strook met losse bebouwing wijkt hier duidelijk van af. In de ontwikkeling van beide kavels moet dit onderscheid duidelijk zichtbaar zijn.

De bouwvolumes in de parkzone hebben één duidelijke hoofdvorm maar zijn allemaal verschillend van karakter en oriëntatie. De nieuwe bebouwing moet hierbij aansluiten. Ondanks dat zij gelijktijdig ontwikkeld worden is het belangrijk dat zij geen koppel vormen binnen de strook. Dit kan ondervangen worden door te kiezen voor een onderling afwijkende vormgeving of door de gebouwen ten opzichten van elkaar te verdraaien.

De hoogte van de huidige bouwvolumes varieert in de huidige parkzone tussen de één en twee bouwlagen. De nieuwe ontwikkeling mag hiervan afwijken met maximaal drie bouwlagen voor het bouwvolume waarbij een accent na een volumestudie eventueel mogelijk is.

De gebouwen liggen gestrooid op een groen tapijt. Essentieel daarbij is dat de gebouwen op het maaiveld staan en dat het park voelbaar is aan de voorzijde van het gebouw. Voor de Geert Grootestraat betekent dit een afstand vanaf de weg van 10 meter. Deze 10 meter is gereserveerd voor het bestaande groen en de bestaande bomen. Dat wil zeggen dat hier zo min mogelijk verhard oppervlak gerealiseerd mag worden; slechts enkele onderbrekingen voor wegen en paden naar de zones achter deze 10 meter strook mogen hier op landschappelijke wijze worden ingepast.

Wanneer de bebouwing een hoekverdraaiing maakt met de straatrichting mag de punt van het gebouw in beperkte mate door deze 10 meter lijn heen steken, mits de bomen in de groenstrook voldoende groeiruimte behouden (in ieder geval kroonprojectie boom vrij houden).

De onderlinge afstand van de bebouwing wordt daarbij bepaald door de korrelgrootte van het gebouw. De korrelgrootte moet aansluiten bij de ensembles in de wijk. Dit betekent dat het gebouw een maximale lengte mag hebben van 30 meter, waarbij gebouwen onderling genoeg vrije ruimte hebben. Door deze maat aan te houden blijft ook de visuele verbinding vanaf de straat met de parkzone behouden. Wanneer er toch een gebouw met een grotere lengte moet worden ingepast moet extra zorg worden besteed aan voldoende afstand tussen de bebouwing onderling en voldoende groen en bomen rondom het gebouw zodat het beeld van gebouwen in de groenstrook

gehandhaafd blijft.

Doordat de bebouwing vrij in de parkzone ligt is het belangrijk dat de volumes alzijdig zijn. Daarbij moet er een heldere overgang zijn tussen privé en openbaar groen. Waardoor er een duidelijk onderscheid is tussen de ruimte behorende bij de gebouwen en het park. Dit vraagt om een passende landschappelijke inpassing.

Het parkeren bij de gebouwen moet zich niet richten op de Geert Grootestraat maar 'onzichtbaar' passen in het park. Dit betekent dat deze geclusterd bij de gebouwen komt te liggen. De overgang naar het park moet groen zijn en zorgvuldig worden vormgegeven. De uitwerking van de overgangen is erg belangrijk en vraagt om extra aandacht. Zodat de gebouwen met het parkeren worden opgenomen in het parklandschap.

Op dit moment is de tweede te ontwikkelen kavel een groene ruimte in het park. Het is de ambitie dit gebied te claimen voor de wijk. De bebouwing op de kavels moet de toegankelijkheid van de groenzone achter de bebouwing niet in de weg staan maar verbeteren. Dit vraagt om een duidelijke scheiding tussen beide kavels waar tussen er een ruime, groene entree naar het park gesitueerd wordt. Het goed landschappelijk, met groen inpassen van deze loopverbinding van de wijk naar de groenstrook wordt als zeer belangrijk gezien.

Architectuur, detaillering, kleur en materiaal

De functionele architectuur van 'het nieuwe bouwen' is van grote waarde en karakteristiek voor de wijk. Bij nieuwbouw wordt kritisch beoordeeld of er aansluiting is met de architectuur in Dieze oost.

De hoofdvorm van de bebouwing in Dieze is sober. De verfijning zit hem in de aandacht voor specifieke architectonische details van gevels. Dit zit hem in detail in het metselwerk, kozijnen, dakeinden en entree's. Het gebouw moet een plat dak of een kap met een flauwe helling hebben.

Het gebouw moet worden uitgevoerd in materiaal- en kleurgebruik dat passend is bij de sfeer van deze karakteristieke plek. Daarbij dient aansluiting gezocht te worden bij de bebouwing in Dieze Oost. In materiaalgebruik moet hierbij gedacht worden aan baksteen en betonelementen. Nuancering moet daarbij gezocht worden in de zorgvuldige detaillering.



Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt is bebouwing geplaatst in de groenstrook.

Dit betekent:

- De groene rand aan de zijde Geert Grootestraat behouden.
Dit is een rand van 10 meter breedte met beeldbepalende bestaande bomen. De bebouwing moet voldoende afstand tot het groen en de bomen behouden (kroonprojectie);
- Zo min mogelijk verhard oppervlak realiseren binnen deze zone: slechts enkele onderbrekingen voor wegen en paden naar de zone achter deze 10 meter strook mogen hier op landschappelijke wijze worden ingepast;
- Inpassen van een prettige, door groen omgeven loopverbinding van voldoende breedte tussen de wijk en de groenstrook aan de A28: opnieuw inpassen van de bestaande verbinding in de nieuwe situatie. Deze verbinding is middels een groene pijl op de tekeng hiernaast aangegeven en loopt als groene looplijn tussen gebouw 1 en 2;
- Goed inpassen van het parkeren in de groene setting. Het parkeren mag niet ten koste gaan van de kwalitatieve loopverbinding tussen de wijk en de parkstrook;
- Het op een logische wijze situeren van de entrees van de gebouwen: niet ten koste laten gaan de groene uitstraling;
- Inpassen van waardevolle bestaande bomen;
- Goede relatie tussen de nieuwbouw en de groenzone aan de A28: aandacht voor de overgang, sociale veiligheid, voldoende afstand tot het groen, inpassen van het parkeren dat tegen de groenstrook aan is gelegen. Ontwerpen van de overgang kavel naar de groenzone. Zorg dragen voor een logisch en continue verloop van de padenstructuur. Ontwerp en realisatie van deze overgang en doorlopende padenstructuur wordt verzorgd en gefinancierd door de ontwikkelende partij;
- Voor de inpassing van de gebouwen en de parkeerplaatsen in de parkzone, de verbindingen en looppadenstructuur, en voor het groenontwerp dient door een landschapsarchitect een inrichtingsplan gemaakt te worden. In het inrichtingsplan worden ook de bomen, het groen en de materialisatie van de bestrating benoemd. Aangezien het gaat om bebouwing in een parkstrook wordt grote waarde gehecht aan een goede inpassing van het programma in de groene omgeving.

Randvoorwaarden bomen

- De bomen in het plangebied dienen geïnventariseerd te worden;- Voor bomen gelegen in de hoofdgroenstructuur of wijkgroenstructuur met een omtrek groter dan 30 cm moet een kapvergunning worden aangevraagd. Nb. Voor de bomen in het 'witte gebied' geldt dit dus niet;
- Kappen is niet mogelijk in het broedseizoen (15 maart-15 juli);
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het de eis de essen aan de Geert Grootestraat (wijkgroen structuur) te behouden.

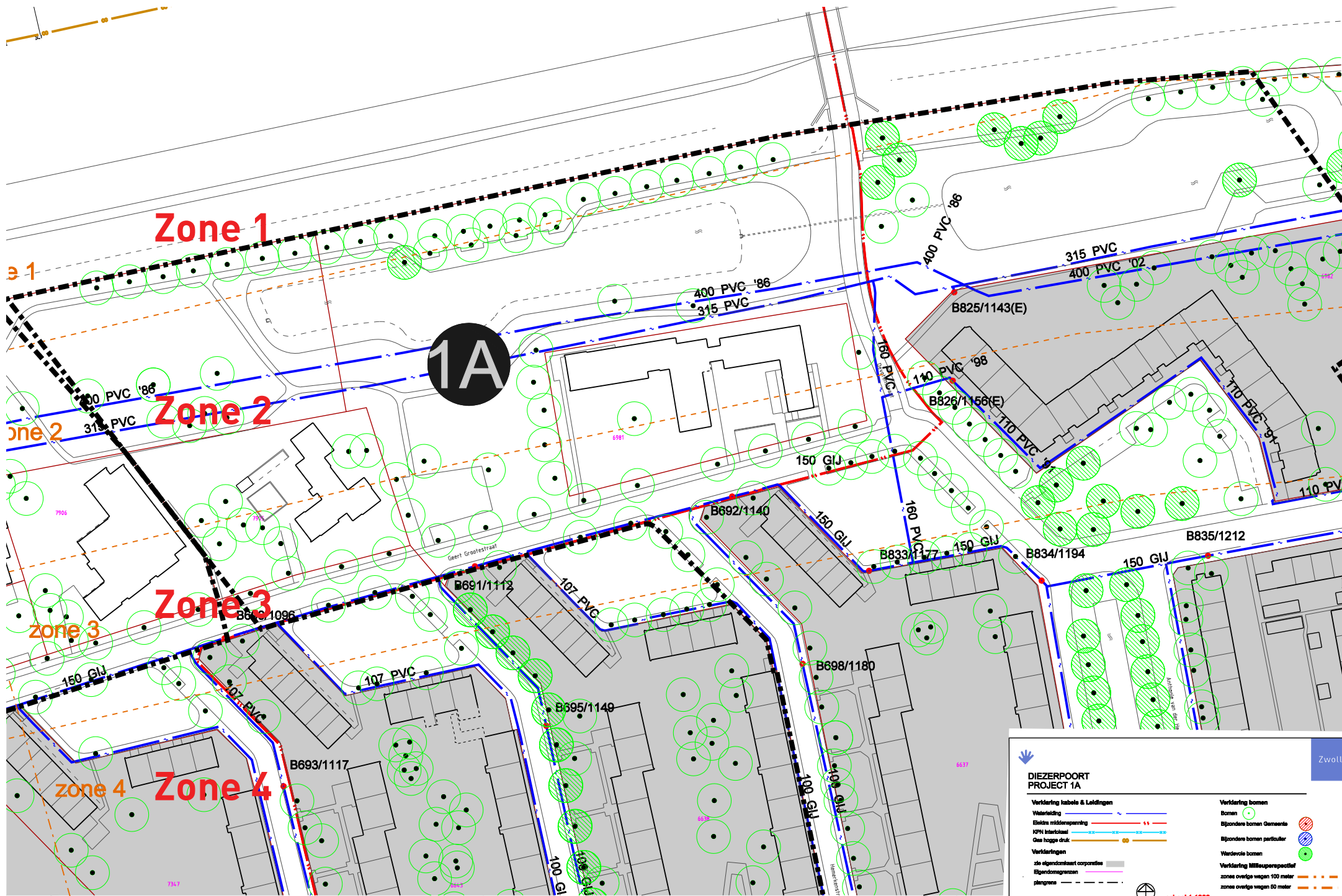
Wensen bomen

- Het is de wens om karakteristieke bomen in het plan in te passen;
- Het is de nadrukkelijke wens om de eik te behouden.

Samenvatting Stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke randvoorwaarden:

- Gebouw 1: twee bouwlagen, met een accent op de 3e bouwlaag die ondergeschikt is aan het hoofdvolume;
- Gebouw 2: twee bouwlagen, zijde parkstrook maximaal 3 bouwlagen, mits als volume goed ingepast in de parkstrook;
- Maximaal bebouwingspercentage van de kavel is conform bestemmingsplan: 30% kavel gebouw 1. Voor kavel gebouw 2 geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40%;
- Rooilijn minstens 10m van de kavelgrens, deze strook is bestemd voor groen en de bestaande bomen;
- Landschappelijke inpassing in parklandschap en omgeving;
- Duurzaam en passend bij de ecologische strip;
- Passend bij het stedenbouwkundige ritme van de Geert Grootestraat (plein, gebouw);
- Korrelgrootte van het blok bij voorkeur maximaal 30m;
- Parkeren grotendeels op eigen terrein;
- Parkeren landschappelijk ingepast bij de parkzone;
- Toegankelijkheid van het park blijft gewaarborgd en wordt op een landschappelijke, groene wijze ingepast.

Naast het voldoen aan de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden wordt het te maken plan getoetst door de welstand aan de hand van de welstandsnota (2004). Daarnaast dient een bouw aanvraag ten alle tijden aan het bouwbesluit te voldoen.



Parkeren

In de Bouwverordening (2010) zijn de parkeernormen opgenomen. De normen verschillen naar functie en zijn ook afhankelijk van de ligging van de locatie binnen de stad. De Geert Grootestraat valt binnen de schil om de binnenstad. Het betreft hier matig-stedelijk gebied.

Om het juiste aantal parkeerplaatsen te bepalen zal er, op basis van de programmatische invulling, een parkeerbalans gemaakt moeten worden. Deze parkeerbalans en het de hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein zullen door de verkeerskundige van de gemeente moeten worden goedgekeurd.

Het aantal vereiste parkeerplaatsen eigen terrein zal ongeveer uitkomen op ca. 60 a 70 stuks (bepaald op basis van het programma zoals aangegeven in het Schetsontwerp).

Wanneer het parkeren zorgvuldig ingepast wordt ontstaat de mogelijkheid om het parkeren in fase 1 en 2 te combineren.

Op eigen terrein dienen daarbij voldoende invalidenparkeerplaatsen te worden aangelegd.

Parkeernormen volgens de bouwverordening 2010:

- Huisartsenpraktijk, fysiotherapie, dietist, specialisten e.d.
Norm: min. 1,5 en max. 2,0 ppl. per behandelkamer
- Apotheek
Norm: min. 1,7 en max. 2,7 ppl. per 100 m2 BVO
- Beperkt aantal appartementen:
Norm: afhankelijk van de grootte, de prijs en het soort bewoners; te bepalen in overleg met de verkeerskundige.

Fietsparkeren

Ook het fietsparkeren dient goed, nabij de entrees van de gebouwen, ingepast te worden. Zwolle hanteert hiervoor de volgende richtlijnen: Het is wenselijk om uit te gaan van minimaal 1 klem per 100m2 BVO. Dit betekent 50 klemmen, verdeeld over plekken voor personeel en plekken voor bezoekers.

Milieu - externe veiligheid

De te ontwikkelen kavels aan de Geert Grootestraat liggen binnen de invloedssfeer van de A28. Geluid en externe veiligheid vormen daarom 'harde' randvoorwaarden voor de toekomstige vernieuwing.

Onderstaand is de zonering langs de A28 beschreven, op de zoneringskaart op de pagina hiernaast zijn de zoneringslijnen getekend in de randvoorwaardenkaart.

Zone 1

Afstand	0-30 meter
Maatgevend	Plasbrand + PR -zone basisnet
Functie	Beperken: kwetsbare objecten, beperkt kwetsbare objecten slechts onder zeer strikte voorwaarden (m.n. t.a.v. hulpverlening en zelfredzaamheid). In de veiligheidszone van het basisnet worden (beperkt) kwetsbare bestemmingen niet toegestaan. Bevorderen: niet kwetsbare functies zoals parkeren, opslag goederen, groenzone, waterberging. Functies die bijdragen aan de veiligheid van het achterliggende zones zoals routes voor hulpdiensten, bluswatervoorzieningen, vluchtroutes enz.
Inrichting	Goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten
Maatregelen	Voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen brandweer Verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting) Locatiespecifiek: opvang/afvoersloten brandbare vloeistoffen maatregelen om barrièrewerking geluidschermen te verminderen Vanwege de geringe afstand tot de bron zijn maatregelen tegen brandbare gassen (en/of toxische gassen) niet effectief.

In zone 1 ligt de nadruk op het treffen van bron- en overdrachtmaatregelen om de omvang van een calamiteit met gevaarlijke stoffen en de effecten voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen en/of te beperken. Wanneer deze maatregelen optimaal geborgd zijn, komt dit direct ten goede aan de ontwikkelingsruimte in de omgeving. Aangezien er in de directe omgeving van de stroomzone zwaar diverse grootschalige ontwikkelingen (o.a. spoorzone, Voorsterpoort) gepland zijn of reeds in gang zijn gezet, is het van belang om de externe veiligheid niet alleen op planniveau maar ook op zoneniveau (bv A28-zone en spoorzone) te borgen.

Zone 2

Afstand	30-250 meter
Maatgevend	BLEVE (binnen invloedsgebied zeer kleine overlevingskans; maatregelen tegen BLEVE hebben niet/nauwelijks effect)
Functie	Bevorderen: functies met een hoge mate van zelfredzaamheid e/o lage personendichtheid e/o lage kwetsbaarheid (gebiedstypen: kantoren en voorzieningen, bedrijventerrein licht en zwaar) Beperken/uitsluiten: functies met een hoge personendichtheid en een laag zelfredzaamheidsniveau, o.a. grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, basisscholen, peuterspeelzalen, kinderdagverblijf, gevangenis (gebiedstype groen stedelijk)
Inrichting	Hoogbouw met hoge personendichtheid zoveel mogelijk beperken (aantal gebouwen en aantal bouwlagen) en zo ver mogelijk van de transportroute af projecteren. Bij verdeling personendichtheid over gebied rekening houden met groepsrisico (van de weg af verdichten, spreiding objecten met hoge personendichtheid) Bij indeling panden kwetsbare functies (bijvoorbeeld kantine) zoveel mogelijk van de transportroute af (risicoluwe zijde) situeren. Minimaal 2 vluchtroutes en aanrijdroutes hulpdiensten met voldoende capaciteit. De vluchtroutes moeten van de bron (transportroute) af gericht zijn.

Maatregelen	Maatregelen om de vluchttijd en -mogelijkheden te vergroten en maatregelen om de gevolgen van brand zoveel mogelijk te beperken. Centrale afgrenzen van het luchtcirculatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten. Naast fysieke maatregelen dient er ook voldoende aandacht te zijn voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit. Het verdient aanbeveling om dit gebiedsgericht op te pakken bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement. Naast specifieke maatregelen gericht op een BLEVE gelden voor zone 2 ook de maatregelen voor zone 3 en 4 (tegen brandbaar en toxisch gas).
-------------	--

Hogere bouwhoogte dan aangegeven in het bestemmingsplan betekend op nieuw kijken naar milieu; geluid en externe veiligheid.

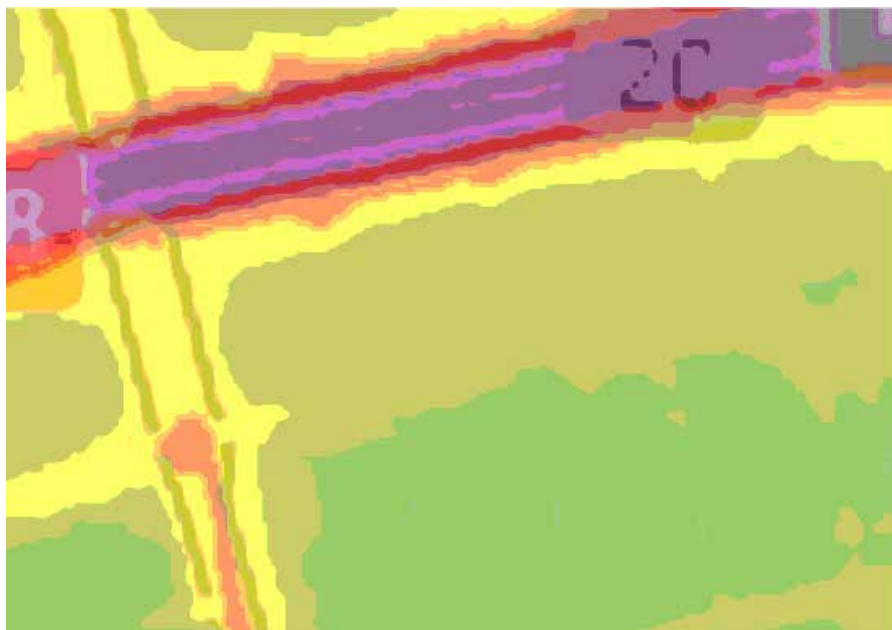
Milieu - Geluid

Aangezien de kavels nabij de rijksweg A28 liggen speelt ook de geluidsbelasting een bepalende rol. Bij de indiening van het plan zal een akoestische berekening moeten worden bijgevoegd.

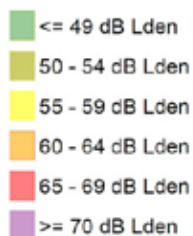
De kaart op de volgende pagina geeft een indicatie van de geluidsbelasting op 10 meter hoogte (een gebouw van 3 lagen) voor het jaar 2030. Op de 1e en 2e verdieping zal de gevelbelasting lager zijn.

- In het gele gebied zijn hogere grenswaarden niet mogelijk omdat de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer buitenstedelijk (max. 53 dB) wordt overschreden.
- Het grootste deel van het plan ligt in het licht groene deel. Hogere grenswaarden zijn waarschijnlijk wel mogelijk. Vanuit leefomgevingskwaliteit is het aan te raden de gevels naar de

woonwijk te richten zodat het gebouw zelf als geluidafscherming dient. Het plan ligt op de grens van wat wel/niet mogelijk is binnen de wettelijke grenswaarden. Om zeker te zijn dient in een dergelijke situatie een exacte berekening te worden gemaakt.



Geluidsbelasting 2030 op 10m.



Milieu - luchtkwaliteit

Uit de NSL Monitoringstool blijkt dat de luchtkwaliteitswaarden op de kavel ruimschoots voldoen aan de normen voor NO₂ en Fijn stof.

Wateropgave

Het ontwikkelingskader houdt nadrukkelijk rekening met de wateropgave; in deze zone is ruimte voor extra water.

Duurzaamheid

In Deze Oost is vanuit de gemeente en de corporaties, die veel bezit hebben in Deze Oost, de gezamenlijke wens uitgesproken om de fysieke opgaven die er in de wijk liggen met duurzaamheid als leidend principe op te pakken. Er is in 2009 een duurzaamheidsvisie opgesteld, daarin is gedefinieerd dat duurzaamheid de maat is voor de kwaliteit van de herontwikkeling. De ontwikkeling aan de Geert Grootestraat moet aansluiten bij deze ambitie.

Er wordt daarbij uitgegaan van de kernwoorden 'people, planet en profit' (goed voor de mensen - omgevingskwaliteit, goed voor het milieu - geluid, lucht, isolatie etc. en goed voor de portemonnee - reductie energieverbruik e.d.).

Op stedenbouwkundig niveau wordt op duurzaamheid ingezet door de gebouwen te oriënteren op de zon en door een zorgvuldige inbedding van de nieuwe ontwikkeling in de groene parkstrook. Daarbij wordt bij de herontwikkeling zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van waardevolle bomen. De door de jaren heen bewezen kwaliteit van de stedenbouwkundige verkaveling van Deze Oost blijft behouden en wordt door nadruk op het behoud van groen aan de zijde Geert Grootestraat en het verbeteren van de verbinding tussen de wijk en de parkstrook aan de zijde A28 versterkt. De parkstrook wint daarbij aan aantrekkelijkheid door de oriëntatie van de bebouwing, met daarin opgenomen een beperkt aantal appartementen, op deze parkzone.

Op architectonisch niveau wordt ingespeeld op duurzaamheid door combinaties van duurzaamheidsmaatregelen.

Bijvoorbeeld: gebruik van een collectieve warmtepomp installatie op basis van KWO, PV of zonnecollectoren, en/of duurzame energieinstallaties zodanig dat minimaal 60% van de energiebehoefte (= gebouwgebonden + gebruikersgebonden energie) duurzaam wordt opgewekt.

Flora en Fauna

Samenvatting en conclusie quickscan natuurtoets

NatuurInclusief heeft in opdracht van de gemeente een quickscan uitgevoerd in verband met de sloop van het pand aan de Geert Grootestraat, nummer 5. Het plangebied bestaat uit de locatie van dit pand en het eromheen gelegen park.

Het plangebied maakt geen deel uit of ligt niet in de buurt van de EHS of Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat er aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de 2 te slopen gebouwen. Tevens dienen de holten in de naastgelegen bomen te worden onderzocht. Het is zeker dat vleermuizen gebruik maken van het aanwezige groen achter en naast het plangebied om te foerageren. Het is dan ook goed mogelijk dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn in 1 van de te slopen panden. Pas na aanvullend onderzoek, dat uitgevoerd is volgens het vleermuisprotocol kan worden vastgesteld of er verblijfplaatsen aan- of afwezig zijn en of er mitigerende maatregelen moeten worden getroffen.

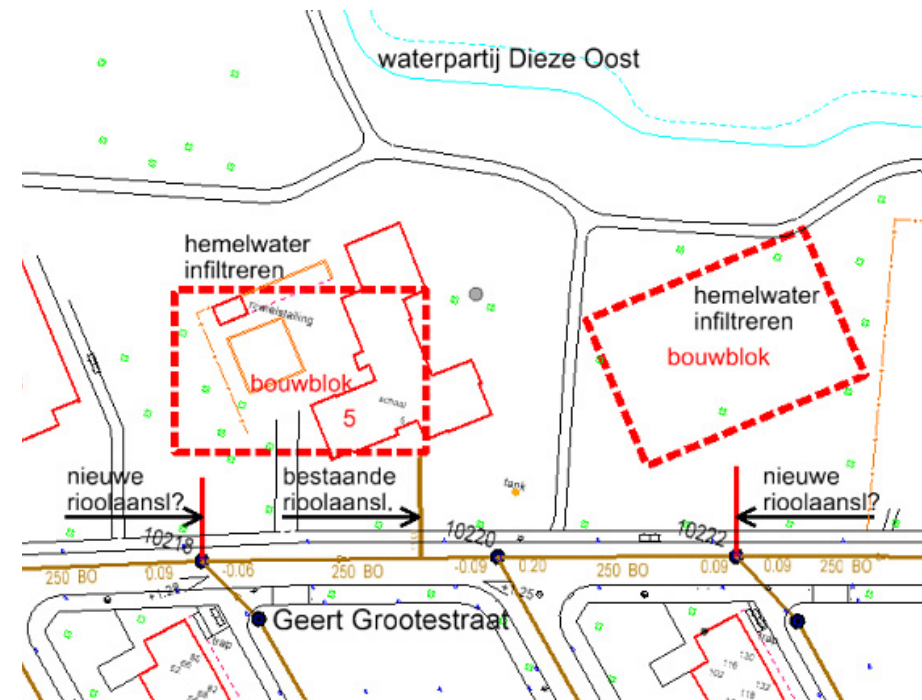
Het aanwezige groen en de directe omgeving van het plangebied is zeer geschikt als foerageergebied. De sloop van beide panden heeft met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen effect op dit groen, er zijn voldoende alternatieven beschikbaar. Echter, ook dit zal nader moeten worden onderzocht, omdat nu niet is in te schatten van welke waarde het foerageergebied is voor vleermuizen.

Overige beschermde soorten kunnen worden uitgesloten, omdat het plangebied hier niet geschikt voor is. Algemene broedvogels in en rond de panden zijn wel beschermd tijdens het broedseizoen. Er zal ten alle tijde moeten worden voldaan aan de zorgplicht, wat onder andere betekent dat er buiten het broedseizoen van vogels gewerkt moet worden.

Voor de volledige tekst zie: Quickscan natuurtoets Geert Grootestraat 3 en 5 Zwolle, van natuurInclusief, juli 2013.

Civiel technische eisen

Situatie



Riolering dwa

- Het gemeentelijk stelsel is een gemengd stelsel;
- Controleren of de riolering van de nieuwbouw, alleen vuilwater, aangesloten kan worden op de bestaande terreinriolering of dat er nieuwe vuilwater aansluitingen gemaakt moeten 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 pomput.

Riolering hwa

- Het hemelwater van de nieuwe gebouwen incl. verharding mag niet naar het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater moet infiltreren binnen eigen perceelsgrenzen in de bodem. Moet voldoen aan het gemeentelijk PvE Infiltratievoorziening Woongebieden versie 2012.

Randvoorwaarden infiltratievoorziening

- In principe worden de verharde oppervlakken (waarvan relatief schoon regenwater afkomt) aangesloten op de infiltratievoorziening: het dak, terras, oprit, parkeerplaats etc. De samenhang met de spaarbekkens in de parkstrook wordt hiertoe nog onderzocht;
- De infiltratievoorziening moet een inhoud hebben van 20 mm per m2 aangesloten verharding en dakoppervlak;
- De ontwikkelaar moet een infiltratieplan opstellen;
- Dit plan is onderdeel van de bouwvergunning en ontwikkelingsovereenkomst en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente;
- Onderzocht moet worden of de situatie ter plaatse (fysische en chemische bodemgesteldheid) belemmeringen opwerpt voor infiltratie en fysisch/chemisch geschikt is, of gemaakt kan worden voor infiltratie..

Energieopslag

- Indien er warmte/koude opslag of ondergrondse energieopslag wordt toegepast moet dit bij de Provincie toestemming worden aangevraagd.

Kelder/souterrain

- Een kelder of souterrain moet geheel waterdicht zijn tot maaiveld inclusief ventilatie/licht schacht. Indien er onttrekking grondwater nodig is dan dit tijdig aanvragen.

Vloerpeil

- Het advies voor het vloerpeil is 20cm boven straatpeil.

Terreininrichting

- De huidige maaiveldhoogte mag niet verlaagd worden, anders kans op in-/overstroming bij peilstijging water in watergang.

Zone waterschap

- Wanneer de parkeerplaatsen eventueel voor een klein gedeelte in de zone van het waterschap steken dient er, in verband met de hier aanwezige K&L, overleg plaats te vinden met de netbeheerder. De parkeerplaats moet bestaan uit een open verharding. Het cunet moet van niet gebonden puin zijn.

In-/uitrit

- Elk gebouw mag één in-/uitrit hebben, de locatie van de in-/uitrit in overleg met de gemeente Zwolle vaststellen. De gemeente legt de in-/uitritconstructie aan vanaf de rijweg tot aan de erfgrans.







