

Binnenstad, Thorbeckegracht 82

Voorontwerp

nr. NL.IMRO.0193.BP15015-0002

Expertisecentrum

Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
telefoon (038) 498 20 97
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl
www.bestemmingsplannen.zwolle.nl

Opdrachtgever OWR

Opdrachtnemer ECR

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP15015-0002

Datum: 15 maart 2016

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Historie	6
1.3 Plangebied	7
1.4 Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ruimtelijk beleid	9
2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	20
2.4 Verkeersbeleid	23
2.5 Waterbeleid	24
2.6 Volkshuisvestingsbeleid	26
2.7 Milieubeleid	27
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	29
3.1 Stedenbouw	29
3.2 Functionele invulling plangebied	32
3.3 Archeologie	32
3.4 Cultuurhistorie	32
3.5 Verkeer	32
3.6 Parkeren	33
3.7 Water	34
3.8 Milieu	37
3.9 Duurzaamheid	46
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	48
4.1 Inleiding	48
4.2 Inleidende regels	50
4.3 Bestemmingsregels	50
4.4 Algemene regels	51
4.5 Overgangs- en slotregels	52
4.6 Handboek	52
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	53
5.1 Economische uitvoerbaarheid	53
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Bijlage 1 RWP West-Overijssel definitieve versie	56
Bijlage 2 Onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking	57
Bijlage 3 Gespreksverslag Duurzaamheid en Energie	58
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	59
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek	60
Bijlage 6 Bouwhistorisch onderzoek	61
Bijlage 7 Quickscan natuurtoets Thorbeckegracht, Zwolle	62
Bijlage 8 Aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuisonderzoek	63
Bijlage 9 Digitale watertoets	64
Bijlage 10 Stedenbouwkundige toelichting	65

REGELS	67
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	68
Artikel 1 Begrippen	68
Artikel 2 Wijze van meten	74
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	75
Artikel 3 Woongebied	75
Artikel 4 Waarde - Archeologie	79
Hoofdstuk 3 Algemene regels	81
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 6 Algemene bouwregels	82
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	83
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	84
Artikel 9 Algemene procedureregels	85
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	86
Artikel 10 Overgangsrecht	86
Artikel 11 Slotregel	88

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de voormalige locatie van het transportbedrijf Lenderink BV bestaat een voornemen tot herontwikkeling. De locatie van het plan, in de volksmond ook wel de Lenderink locatie genoemd, kent een rijke historie. Tussen 1914 en 2009 hebben er verscheidene generaties van de familie Lenderink een succesvol internationaal transport bedrijf geleid. Met de verhuizing van dit bedrijf naar de Marslanden verviel deze functie en zijn de voormalige bedrijfspanden in onbruik geraakt. De Lenderink locatie is gekocht door een projectontwikkelaar met het voornemen het terrein te herontwikkelen tot woonlocatie. De concrete herontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 2 stadswoningen (eengezinshuizen) en maximaal 27 appartementen (meergezinshuizen). Daarnaast worden in de stadswoningen en in maximaal 2 appartementen op de begane grond de mogelijkheid geboden voor functies in de vorm van dienstverlening, ambachtelijk en/of kunstnijverheidsbedrijvigheid.

In het voor het plangebied geldende bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' zijn voor de locatie de bestemmingen 'Gemengd-3' en 'Centrum- Wonen' van toepassing. Op een deel van deze locatie zijn woningen toegestaan. De bouwbeperkingen binnen deze bestemming zijn echter toegespitst op de bestaande bebouwing en, net als de bestemming 'Gemengd – 3', niet toereikend voor het beoogde plan.

Omdat de herontwikkeling niet mogelijk is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is voorliggende bestemmingsplanherziening opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Historie

De Thorbeckegracht heette vroeger De Dijk en diende ook daadwerkelijk als dijk langs de gracht. De oudste nog aanwezige huizen dateren uit de 17^{de} eeuw. De Thorbeckegracht was in het verleden een belangrijke haven. Het Kraanbolwerk was voor de negentiende eeuw een gesloten, defensief bastion en had een belangrijke functie voor de verdediging van deze Zwolse binnenhaven en de verdediging van de scheepskraan op het Rodetorenplein.

In de negentiende eeuw veranderde het karakter radicaal: het bolwerk werd afgegraven tot vlak boven het hoogste waterniveau en werd omgevormd tot een 'werkgebied'. Sinds die tijd heeft het Kraanbolwerk de identiteit van een eiland van bedrijvigheid gehad. In het kader van grootschalige stedelijke vernieuwingsplannen zijn de industriële gebouwen op het Kraanbolwerk recent gesloopt en worden op termijn vervangen door woningbouw. De Thorbeckegracht is het laatst overgebleven stukje industriële bebouwing op het Noordereiland. Van oorsprong is een deel van de bebouwing ten behoeve van een smederij ingericht.

Het plangebied zelf maakte in 1832 deel uit van het bezit, pakhuis, huis, erf en tuin van de steenhandelaar Hermen Klopman. Deze Hermen Klopman behoorde in deze periode samen met o.a. stadssecretaris Willem Tobias tot de rijkste inwoners van de stad. In 1914 is de locatie overgenomen door het transportbedrijf Lenderink. In 1950 is het transportbedrijf Lenderink uitgebreid door de bouw van een magazijn en paardenstal. Tussen 1914 en 2009 hebben er verscheidene generaties van de familie Lenderink een succesvol internationaal transport bedrijf geleid. Met de verhuizing van dit bedrijf naar de Marslanden verviel deze functie en zijn de voormalige bedrijfspanden in onbruik geraakt. Doordat de locatie niet meer in gebruik is staan de gebouwen leeg en is een nieuwe inrichting en functionele invulling van het plangebied gewenst.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de historische binnenstad van Zwolle en heeft een oppervlakte van circa 900 m². De noordelijke, zuidelijke en oostelijke plangrenzen worden bepaald door de wegen Friesewal, Thorbeckegracht en Kanonstreeg te Zwolle. De westelijke plangrens grenst aan de nieuwbouwlocatie Het Kraanbolwerk.



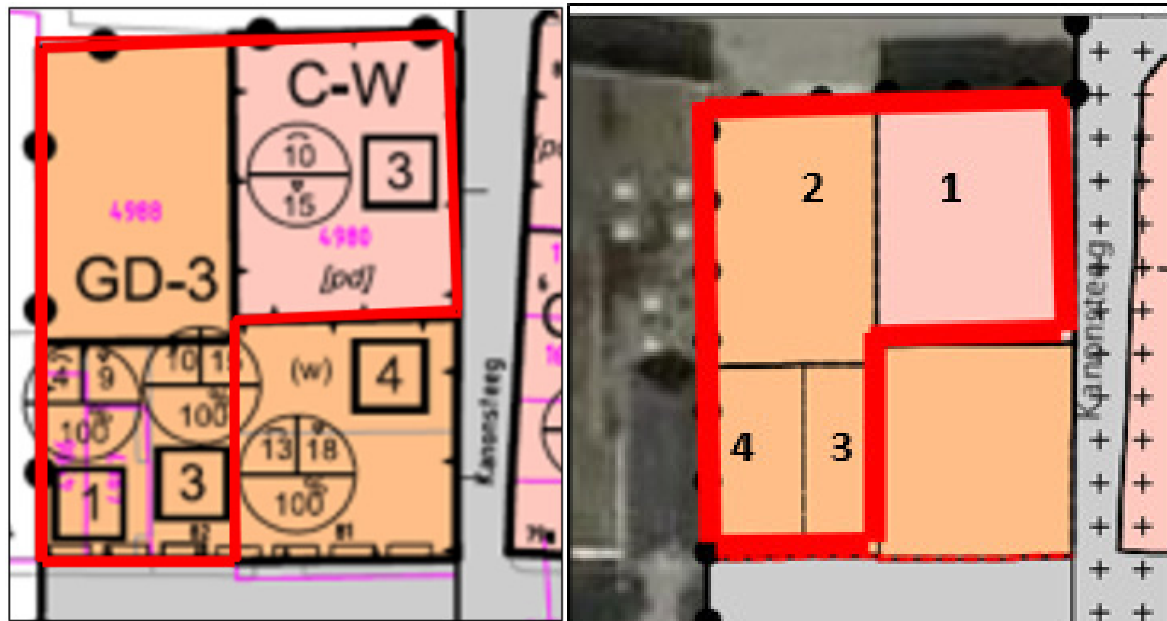
Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

Voor een deel van het plangebied zal de bestaande situatie gehandhaafd blijven. Dit betreft het pand de Thorbeckegracht 81. Gezien de stedenbouwkundige samenhang van de nieuw te bouwen woningen en het bestaande pand zal het pand in de verdere motivering van het planvoornemen aan de orde komen. Omdat de feitelijke en planologische situatie voor dit deel niet zal veranderen is het pand niet opgenomen in de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'. Dit bestemmingsplan is op 14 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle. In het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Centrum' en 'Gemengd – 3' waarbij delen binnen het plangebied zijn aangeduid als 'wonen', 'bouwvlak', 'maximum aantal bouwlagen', 'maximum bebouwingspercentage terrein', 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte'.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan te verdelen in 4 gebieden waarbij voor elk gebied verschillende regels van toepassing zijn. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' wordt weergegeven in afbeelding 1.2. In de betreffende afbeelding wordt tevens inzichtelijk gemaakt in welke 4 gebieden het plangebied te verdelen is. Na de afbeelding wordt nader ingegaan op de te onderscheiden gebieden.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (links: analoog bestemmingsplan, rechts: overzicht vier te onderscheiden gebieden)

Voor de verschillende deelgebieden van het plangebied zijn de volgende regels van toepassing:

- deelgebied 1 is bestemd als 'Centrum - Wonen'. De aanduidingen binnen dit gebied geven aan de er een gebouw is toegestaan binnen het bouwvlak bestaande uit maximaal 3 bouwlagen. Dit gebouw mag een goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk maximaal 10 meter en 15 meter.
- deelgebied 2 is bestemd als 'Gemengd 3', hier gelden geen nadere aanduidingen.
- deelgebied 3 is bestemd als 'Gemengd 3' waarbij door middels van aanduidingen is aangegeven dat een gebouw binnen het bouwvlak mag bestaan uit maximaal 3 bouwlagen en het bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden. De maximale goot- en bouwhoogte mag hier niet meer bedragen dan respectievelijk maximaal 10 meter en 15 meter en door middel van de aanduiding 'wonen' is bepaald dat woningen hier zijn toegestaan.
- deelgebied 4 is bestemd als 'Gemengd 1'. Ook hier geldt dat gebouwen gebouwd dienen te worden binnen het bouwvlak en mag het bouwvlak voor 100% bebouwd worden. Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 1 en de maximum goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 4 meter en 9 meter bedragen. Ook hier is door middel van een aanduiding 'wonen' bepaald dat woningen hier zijn toegestaan.

De regels uit het vigerend plan zijn gebaseerd op de feitelijk aanwezige bebouwing. Het planvoornemen wijkt af van de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen regels omdat de hier voorziene woningbouw niet mogelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het van belang zijnde het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

2.2 Ruimtelijk beleid

2.2.1 Rijksbeleid

2.2.1.1 Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. Bij het bepalen van wat centraal moet, zijn slechts 13 rijksbelangen omschreven. Een rijksverantwoordelijkheid is slechts dan aan de orde, als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, of;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, of;
- het een onderwerp betreft dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Doorwerking planvoornemen

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waar geen nationale belangen zoals verwoord in de SVIR en verankerd in het Barro mee zijn gemoeid. Voor wat betreft de aanwezigheid van het rijksmonument aangrenzend aan het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2, hier wordt toegelicht dat het plan geen negatieve effecten heeft op de monumentale waarden van het rijksmonument.

2.2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt.

Het planvoornemen kan gezien worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de duurzame ladder van toepassing is. Voor het bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 worden de treden van de ladder als volgt doorlopen.

Trede 1: Regionale behoefte

De eerste stap die de ladder voorschrijft is om te motiveren dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Het gaat hierbij om de kwantitatieve en de kwalitatieve regionale behoefte aan woningbouw.

Kwantitatieve regionale behoefte

Het woningbouwprogramma voor Zwolle voor de periode 2016 tot 2026 is door de provincie Overijssel en de gemeente binnen de regio West Overijssel in beeld gebracht in het document 'Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West Overijssel' en nader uitgewerkt in de 'Regionale Woon Programmering West-Overijssel' (hierna te noemen RWP). De RWP is als bijlage 1 van deze toelichting bijgevoegd. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 deze samenwerkingsovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio.

Twee afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst zijn voor het planvoornemen van belang. Dit betreft de afspraak dat *gemeenten en provincie afspreken dat een balans op de lokale woningmarkt maximaal 100 % plancapaciteit ten opzichte van de te hanteren prognose inhoud en de te hanteren prognose is vastgelegd in het programmeringsdocument.*

Het programmadocument waarnaar verwezen wordt betreft de 'Regionale Woon Programmering West-Overijssel'. Voor gemeente Zwolle is in dit document de volgende woningbehoefte en het aandeel hiervan dat reeds in de harde plancapaciteit (directe bouwtitel) en als uit te werken woonbestemmingen (geen directe bouwtitel) is ingevuld.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente						
Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

Als toelichting op deze tabel is voor gemeente Zwolle het volgende opgenomen: *"Met plannen met directe bouwtitel en capaciteit in uitwerkingsplichten voorziet Zwolle in zo'n 60% van de woningvraag voor de komende 10 jaar. Hiermee is in Zwolle (al langere tijd) sprake van bewuste onderprogrammering in plancapaciteit en ruimte voor initiatieven. (...) Ook zet Zwolle vol in – conform de Ladder – op transformatiemogelijkheden binnenstedelijk."*

In Zwolle is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte van 2311 woningen voor de periode 2016-2026. Hiertoe komen we door de vraag op basis van Primos 2013 te confronteren met het aanbod in harde plannen (directe bouwtitel en uitwerkingsplichten). De woningvraag in Zwolle bedraagt 6121 woningen. Het aanbod aan plannen met een directe bouwtitel is 1790 woningen en voor woningen in uit te werken bestemmingsplannen 2020 woningen. De totale harde plancapaciteit bestaat dus uit 3810 woningen. De resterende actuele behoefte die hieruit volgt is 2311 woningen. Hiermee is voor de gemeente Zwolle meer dan genoeg ruimte aanwezig voor het toevoegen van de 29 woningen aan de harde plancapaciteit.

Procedure regionale afstemming kwantitatieve behoefte

Zoals aangegeven werken gemeenten in Overijssel met dezelfde uitgangspunten om overprogrammering te voorkomen. Binnen de RWP is de afspraak gemaakt maximaal 100% van de gemeentelijke vraag naar woningen beschikbaar te maken in harde plannen. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens van andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte. In de samenwerkingsovereenkomst hebben de provincie en de gemeenten in West Overijssel opgenomen dat ten behoeve van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en de regionale onderbouwing en afstemming voor de ladder van duurzame verstedelijking gemeenten en provincie afspraken maken over programmeren. Deze zijn verder uitgewerkt in het RWP rapport.

De afspraken over de regionale afstemming zijn de volgende:

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

* voor woningbouwplannen van de gemeenten Deventer en Zwolle ligt de ondergrens hoger. In deze gemeenten worden woningbouwplannen vanaf 50 woningen regionaal afgestemd. Aangezien in het onderhavige bestemmingsplan maximaal 29 woningen omvat, is nadere afstemming niet nodig.

Kwalitatieve woningbouwbehoefte

Voor het planvoornemen zijn de volgende beleidslijnen uit de Woonagenda 2013- 2017 van toepassing:

- Nieuwbouw: kwaliteit en segmenten zoveel mogelijk complementair t.o.v. bestaande voorraad
- Daarbij bouwprogramma's Weezenlanden, Stadshagen, Kraanbolwerk en Katwolderplein zoveel mogelijk strategisch inzetten voor de stad
- Programmatische vrijheid en ontwikkelruimte op woningbouwlocaties
- Beoordelingskader projecten aan de hand van 'Kleurenwaaier'

Uit de Woonagenda blijkt dat nieuwe woningen voor een belangrijk deel complementair moeten zijn aan het bestaande aanbod (qua type, kwaliteit, segmentering en prijs/kwaliteitverhouding). Voorkomen moet worden dat de markt in lastige tijden niet eenzijdig en kwaliteitsarm gaat ontwikkelen.

Dat betekent ook dat de kwaliteiten en potentie van elke locatie optimaal moet worden benut. Niet een gemeentelijk woningbouwprogramma, maar de locatie zelf bepaalt of deze zich goed leent voor dure koopwoningen, huurwoningen voor jonge huishoudens of appartementen voor senioren. Daarom is in de Woonagenda opgenomen voor elke locatie in beginsel grote programmatische vrijheid bestaat, zodat betreffende ontwikkelaar maatwerk kan leveren. Door projecten meer ontwikkelruimte te geven, wordt tevens een meer organische ontwikkeling van gebieden gefaciliteerd en mogelijk gemaakt.

Om deze maatwerkaanpak te faciliteren is in de woonagenda een Kleurenwaaier opgesteld. De kleurenwaaier geeft inzicht in de kwalitatieve behoefte ten opzichte van de bestaande voorraad. Wanneer een project invulling geeft aan de verschillende kleuren, kan geconcludeerd worden dat het project voorziet in de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Hierbij geldt hoe meer kleuren zijn ingevuld hoe beter het project aansluit op de kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Kleurenwaaier woningbouw Zwols Palet 2013 - 2017	
Toevoegen van sociale huurwoningen	<i>Groei van het aantal sociale huurwoningen van 17.500 naar 17.650 – 17.750 woningen in 2017.</i>
Geen grootschalige clustering (goedkope) koopwoningen met matige kwaliteit	<i>Grootschalige concentratie nieuwe (goedkope) woningen met matige kwaliteit voorkomen.</i>
Toevoegen van vrije sector huurwoningen	<i>Samen met de markt zien wij kansen om de doorstroming te bevorderen door de komende jaren in de nieuwbouw een sterke focus te leggen op vrije sector huurwoningen (met name segment €681 - €950). Om dit te bereiken zullen wij als gemeente ook actief beleggers benaderen om te investeren in onze woningmarkt (zie ook paragraaf 2.8).</i>
Ruimte, kwalitatief goede middeldure koopwoningen.	<i>We willen voorzien in de behoefte aan kwalitatief goede (ruimte, flexibiliteit, architectuur etc.) middeldure (grondgebonden) koopwoningen van circa €180.000 tot €265.000.</i>
Bijzondere architectuur en/of woonmilieus.	<i>We dagen ontwikkelende partijen uit projecten te realiseren met voor Zwolse begrippen unieke architectuur.</i>
Funciemenging	<i>De woonconsument (jong en oud) heeft in toenemende mate behoefte aan woonmilieus met een (goed) voorzieningenniveau. Met name op binnenstedelijke locaties willen we kansen benutten om funciemenging via nieuwbouw te organiseren.</i>
Realiseren van	<i>Zie paragraaf 2.3</i>

Met het planvoornemen worden de volgende onderdelen van de waaier kleur gegeven:

- Geen grootschalige clustering van (goedkope) koopwoningen met matige kwaliteit

Het planvoornemen kent een kleinschalige en individuele opzet. Eén woongebouw en één bedrijfsgebouw maken plaats voor appartementsgebouwen en twee stadswoningen. In vergelijking met het project Kraanbolwerk (met een grootschalig en planmatig karakter) heeft het project een wezenlijk andere kleur.

- Toevoegen van vrije sector huurwoningen

Een deel van de kleinere appartementen aan de Friesewal zal worden verhuurd in de vrije sector. Dit sluit ook goed aan op de landelijke trend waarbij de vraag naar vrije sector huurwoningen de komende jaren nog meer zal toenemen. Middels het project 'Hof van Thorbecke' wordt hier door initiatiefnemer op ingespeeld.

- Kwalitatief goede middeldure (grondgebonden) koopwoningen (ruimte, flexibiliteit, architectuur)

De 2 stadswoningen komen qua prijsstelling naar verwachting aan de bovenkant van het middeldure segment te liggen. Dit wordt echter pas concreet bekend op het moment dat de woningen in de verkoop gaan. Hier zal sprake van zijn na het onherroepelijk worden van het gewenste bestemmingsplan.

Voor wat betreft de appartementen wordt opgemerkt dat de hoeveelheid appartementen variabel is van circa 10 appartementen in het duurdere segment tot circa 20 appartementen in het goedkopere segment. Het spreekt voor zich dat voor betreft deze appartementen ook een tussenvariant denkbaar is in het middeldure segment. Afhankelijk van de concrete vraag in de markt kan derhalve ook voor wat betreft de

appartementen invulling worden gegeven aan deze categorie uit de kleurenwaaier.

- Bijzondere architectuur en/of woonmilieus

Het planvoornemen krijgt een architectuur met een mengeling van klassiek en modern, geheel gerelateerd aan de contextualiteit. De architectuur aan de Thorbeckegracht wordt klassiek van opbouw en rijk van detaillering. De architectuur aan de Kanonsteeg vormt een overgang van klassiekere opbouw naar meer moderne architectuur verwijzend naar het industrieel verleden, met een voor de smallere binnenstadsstraten meer passende sobere detaillering. De individualiteit van de twee woningen wordt verder uitgewerkt via 'Particulier Opdrachtgeverschap' waarbij de koper naast de indeling ook over de architectuur meebeslist. Aan de Friesewal wordt de architectuur moderner met een duidelijk verwijzing naar het industriële verleden. Door de sterke contextualiteit en de individualiteit van de architectuur krijgt het project ook een duidelijk andere signatuur dan het project Kraanbolwerk, welke grootschalig en meer projectmatig van aard is.

Door de opbouw van de appartementen in de Hofdame zijn de appartementen ook geschikt voor bijvoorbeeld starters. In en om de Thorbeckegracht zijn geen vergelijkbare woningen aanwezig in de bestaande bebouwing die geschikt zijn voor bijvoorbeeld starters. Daarnaast is deze exclusieve plek in de historische binnenstad van Zwolle ook goed bereikbaar, dit geldt niet voor alle delen van de binnenstad. Overigens worden de (starters)appartementen met een hoog kwaliteitsniveau gerealiseerd.

Doorwerking planvoornemen

Uit voorstaande is gebleken dat het planvoornemen kan voldoen aan trede 1 van de ladder duurzame verstedelijking.

Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

De tweede stap die de ladder voorschrijft is om te motiveren of de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied is op te vangen. Daarbij wordt verstaan onder bestaand stedelijk gebied; het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Zwolle en is onderdeel van het stedelijke gebied. Het plangebied, dat in de huidige situatie een besloten karakter heeft en inefficiënt is bebouwd, wordt herontwikkeld door het terrein opnieuw in te richten. Daarmee voldoet het plan aan trede 2; er vindt herstructurering plaats, waardoor zuinig en zorgvuldig met de beschikbare ruimte wordt omgegaan.

Trede 3: Aanbod multimodale locaties buiten bestaand stedelijk gebied

De derde stap die de ladder voorschrijft moet worden doorlopen als de behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied, daarom hoeft deze stap niet verder te worden uitgewerkt.

2.2.1.3 Conclusie

Uit voorstaande is gebleken dat het planvoornemen niet in strijd is met het rijksbeleid voor duurzame stedelijke ontwikkelingen.

2.2.2 Provinciaal beleid

2.2.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele omgevingsvisie terug te vinden.

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

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagen benadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden. Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.2 lid 1, 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Voor wat betreft de andersoortige functies in de vorm van dienstverlening, ambachtelijk en/of kunstnijverheidsbedrijvigheid die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, wordt opgemerkt dat deze zodanig kleinschalig van omvang zijn dat hier geen provinciale belangen mee zijn gemoeid. In deze paragraaf wordt hier dan ook niet nader op ingegaan.

Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met dit artikel stelt de provincie als aanvulling op trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dat uitsluitend sprake mag zijn van bijvoorbeeld woningbouw als hiermee voorzien kan worden in de lokale behoefte. Zoals in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking al onderbouwd (zie paragraaf 2.2.1.2) past de woningbouwontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet binnen de actuele regionale woonbehoefte (vraag naar woningen - beschikbare woningbouwcapaciteit). Hier wordt derhalve geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling waarin dit plan voorziet in overeenstemming is met artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Op basis van het vigerend bestemmingsplan "Binnenstad en omgeving" kunnen de gronden in het plangebied benut worden ten behoeve van onder andere wonen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen etc. Deze functies worden gezien als stedelijke functies. Er is derhalve sprake van bestaand bebouwd gebied aangezien de gronden benut kunnen worden voor een stedelijke functie.

Daarnaast blijkt hierna ook uit het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' dat het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. De stedelijke ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet legt derhalve geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voor de motivering van dit artikel wordt verwezen naar de kopjes 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskenmerken'. Gebleken is dat de gebiedskenmerken en het ontwikkelingsperspectief geen

belemmeringen opleveren voor het planvoornemen.

Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)_

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een Woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeente Zwolle heeft haar Woonvisie afgestemd met de buurgemeenten. Bij de uitwerking van de Woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen uit de Omgevingsverordening Overijssel die door de provincie zijn gesteld en is tevens overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Daarnaast vloeit de Woonvisie voort uit de prestatie afspraken, zoals deze gesloten zijn met de provincie Overijssel. Deze prestatie afspraken zijn gebaseerd op de afspraken die de gemeenten deel uitmakend van regio Zwolle op regionaal niveau afgestemd hebben. Tot slot kan hier worden genoemd dat het planvoornemen in overeenstemming is met het recent vastgestelde Regionale Woon Programmering (zie paragraaf 2.2.1.2 en bijlage 1 van deze toelichting). De toevoeging van in totaal 29 wooneenheden is derhalve in overeenstemming met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectief

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: "historische kern, binnenstad." Binnen dit ontwikkelingsperspectief wordt ruimte geboden aan een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, openbaar vervoer etc.). Wel dienen ontwikkelingen gebaseerd te zijn op het historisch karakter van erfgoed en monumenten om vanuit die hoedanigheid de eigen identiteit te versterken.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een herstructureringslocatie waarbij bestaande, niet meer in gebruik zijnde bebouwing wordt gesloopt. De nieuwe ontwikkeling voorziet in maximaal 29 wooneenheden met een aantrekkelijke en eigentijdse uitstraling die gebaseerd is op het historische karakter alhier. Een dergelijke herontwikkeling is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur, -milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

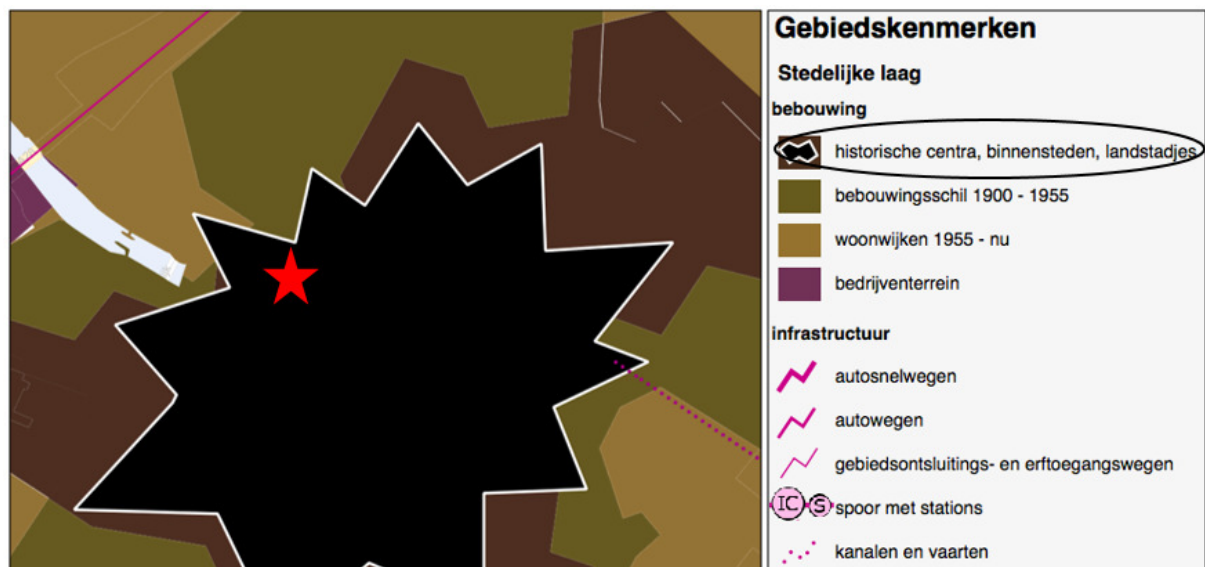
1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

In dit geval is sprake van bestaand stedelijk gebied dat herontwikkeld wordt. De bij de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' behorende gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten, deze gebiedskenmerken komen immers niet meer voor in het plangebied en in redelijkheid ook niet kunnen worden teruggebracht in het plangebied.

Stedelijke laag (laag 3)

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket.

Op basis van deze laag is het plangebied aangeduid als "Historische centra, binnensteden, landstadjes". In afbeelding 2.1 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 2.1: Gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag'

"Historische centra, binnensteden, landstadjes"

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid.

Doorwerking plangebied

De herontwikkelingen in het plangebied voorziet in woningbouw in aansluiting op de recente woningbouwontwikkeling van het Kraanbolwerk. De herontwikkeling wordt ingepast met respect voor de historie en is qua maat en schaal passend in de omgeving. Door de ligging in de binnenstad van Zwolle is sprake van een aantrekkelijke woonlocatie waarbij voor een beperkt aantal ruimten ook wordt ingezet op een mix van functies door hier ook andere dan woonfunctie toe te staan. Gesteld wordt dat de herontwikkeling in het plangebied bijdraagt aan een verbetering van de stedenbouwkundige uitstraling ter plaatse en in overeenstemming is met het geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

Lust en Leisurlaag (laag 4)

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurlaag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

2.2.2.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden het planvoornemen goed past bij wat door de provincie in de omgevingsvisie wordt beoogd. Het bestaande inefficiënte ruimtegebruik binnen een hoog-stedelijke omgeving wordt met het planvoornemen aanzienlijk verbeterd. Uit het provinciaal beleid blijkt de locatie vanuit een oogpunt van efficiënt, zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik bij uitstek geschikt te zijn als herontwikkelingslocatie voor de opvang van stedelijke behoeften. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

2.2.3.1 Structuurplan Zwolle 2020

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de raad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020 weer. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengezet in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

Versterking regiocentrum Zwolle

Ter versterking van de regionale centrumfunctie benoemt het Structuurplan Centrumstedelijk Gebied. Dit zijn gebieden met gemengde functies zoals wonen, werken en voorzieningen. De te versterken en uit te bouwen Centrumstedelijke gebieden zijn:

- De Binnenstad met de schil daarom heen. De kwaliteit van de Binnenstad is en wordt de komende jaren verbeterd door nieuwe winkel- en horecavestigingen, een nieuw theater en meer woningen.

Uitbouwen en stedelijk centrumgebied

Zwolle groeit tot 130.000 inwoners in 2020. Daarnaast vervult Zwolle een belangrijke regionale centrumfunctie voor wonen, werken en voorzieningen op het gebied van o.a. onderwijs, cultuur, zorg en detailhandel. Zwolle wil deze functie de komende jaren versterken door het onderbrengen van regionale en stedelijke voorzieningen in het Centrumstedelijk Gebied.

Inbreiden in de bestaande stad met relatief hogere dichtheden komt tegemoet aan de duurzaamheidsambitie van het structuurplan.

Binnenstad en Schil

Dit is de meest dynamische plek in de stad. Hier komen tal van functies bij elkaar. In augustus 2004 is het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad vastgesteld. In het kader hiervan werkt de gemeente de komende jaren samen met diverse partijen samen om de kwaliteit van dit gebied te verbeteren. Geprobeerd wordt om meer evenementen te organiseren en het beheer te verbeteren door campagnes als 'Schoon, Heel, Veilig'. Daarnaast is het gewenst om meer nieuwe winkel- en horecavestigingen toe te voegen evenals meer woningen.

Bestaande woningbouwlocaties

In dit Structuurplan staan de bestaande geprogrammeerde woningbouwlocaties van 50 woningen of meer aangegeven. Deze "pijplijn-projecten" worden in bijlage 2 van dit Structuurplan aangegeven op de kaart 'geplande projecten' uit de Scenariostudie. Voor het Noordereiland zijn 230 woningen als pijplijnproject opgenomen. Een groot deel hiervan (circa 150 woningen) is voor het project Kraanbolwerk bedoeld. Voorliggend woningbouwproject is een initiatief is minder dan 50 woningen.

Hoogbouwvisie

In het structuurplan wordt een gespreide ontwikkeling van hoogbouw toegestaan, wat is weergegeven in een zoneringskaart met de gewenste bouwhoogte. De zoneringskaart onderscheiden zones van laag (tot circa 16 m) laag tot middelhoog (tot circa 30 m), middelhoog tot hoog (tot circa 55 m), hoog tot zeer hoog (> 55 m) en hoogbouw accenten. Het planvoornemen valt in de zonerings laag tot middelhoog. Het plan kent drie verschillende bouwblokken, waarvan twee bestaan uit laagbouw (16 meter) en een uit middelhoog (23 meter). Het plan is in overeenstemming met de hoogbouwvisie.

Water

Water in de vorm van rivieren en wateringen zijn essentieel voor de identiteit, gebruik en de beleving. Vandaar dat deze zijn opgenomen in de dragerstructuur van de stad. Het Zwarte Water en de Thorbeckegracht onderscheidt zich daarbij omdat aan deze waterlijn de stad is ontstaan. Waterveiligheid is een belangrijk thema in het structuurplan. In paragraaf 3.7 van deze toelichting is verder ingegaan op de waterstructuur uit een oogpunt van veiligheid.

Doorwerking planvoornemen

De bouw van maximaal 29 wooneenheden met beperkte mogelijkheden (maximaal 4 ruimtes) voor centrumfuncties is passend binnen het beleid dat voor de gebieden centrum stedelijk en hoofdcentrum van toepassing is. Het planvoornemen is passend bij de in de structuurvisie opgenomen thema's inzake hoogbouw en waterveiligheid. Het planvoornemen is in overeenstemming met het beleid dat in het structuurplan wordt voorgestaan.

2.2.3.2 Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020

Het college van burgemeester en wethouders heeft het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad 2020 op 7 december 2011 vastgesteld. De gemeenteraad heeft dit in januari 2012 vastgesteld.

In het ontwikkelingsprogramma Binnenstad is het plangebied aangewezen als multifunctioneel woongebied.

De opgaven voor dit gebied zijn:

- het aaneenschakelen van woonstraten en stegen tot een dwaalmilieu, waar bezoekers en inwoners de authentieke binnenstedelijke sfeer voelen. In het gebied komt meer ruimte voor cultuur en creatieve broedplaatsen met bijbehorende winkelverkoop en daghoreca. In het gebied is ruimte nodig voor het stallen van fietsen en parkeren van auto's. Daarnaast zijn er kerken en gebouwen voor andere maatschappelijke doeleinden, kleinschalige kantoren, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid;
- stedenbouwkundige samenhang creëren door een stelsel van woonpleinen, straten en attractieve stegen. Tal van "scharrelroutes" krijgen een plaats, zoals de 19e eeuwse stadswandeling langs de stadsgracht;
- basisniveau van de openbare ruimte moet op orde zijn. Dit vraagt bijvoorbeeld om passende verlichting, bestrating en bewegwijzering;
- de opgave is om op een snelle en creatieve manier te reageren op leegstand en daarmee mogelijke verloedering in een gebied tegen te gaan. Dit vergt creativiteit en samenwerking van gemeente, instellingen en ondernemers.

Doorwerking planvoornemen

Het nieuwe stedenbouwkundig plan dat met het planvoornemen zal worden gerealiseerd geeft invulling aan het multifunctioneel gebied en de opgaves die voor dit gebiedstype zijn gesteld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

2.2.3.3 Conclusie

Uit voorstaande is gebleken dat het planvoornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

2.3 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

2.3.1 Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzagt in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Het archeologisch potentieel van de verschillende gebieden is in de volgende percentages uitgedrukt.

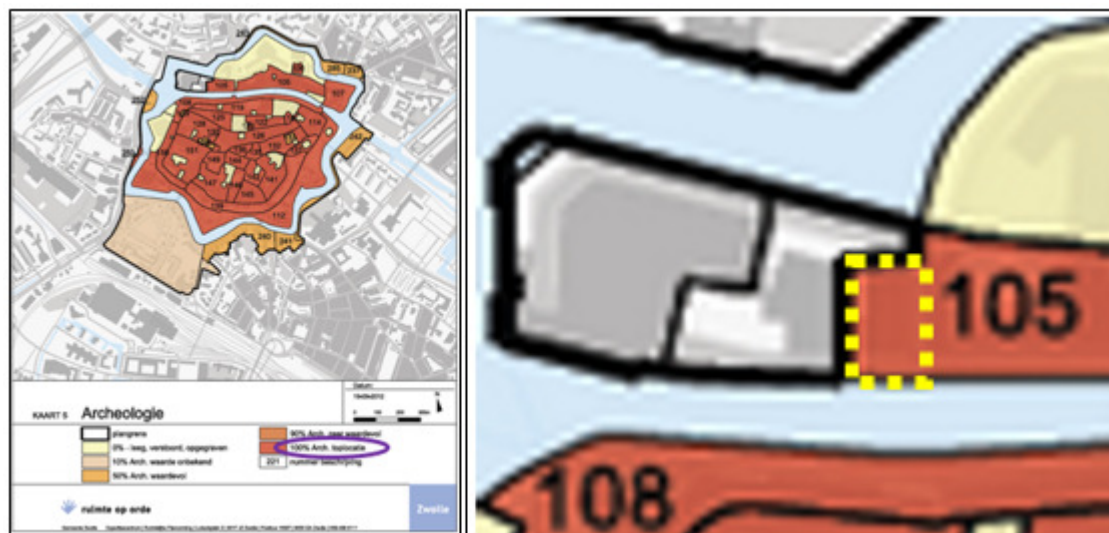
- 0%: archeologisch leeg, geheel verstoord of reeds opgegraven.
- 10%: archeologische waarde onbekend; proefonderzoek wordt aanbevolen.
- 50%: archeologisch waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is 1:2. Voor de binnenstad betekent een 50% locatie meestal dat de eerste meter bodemarchief verdwenen is, maar dat de onderste lagen nog bewaard zijn gebleven.
- 90%: archeologisch zeer waardevol; een opgraving is noodzakelijk en de vondstkans is nagenoeg 100%.

- 100%: archeologische toplocatie; indien bescherming niet kan is een opgraving altijd noodzakelijk, de vondstkans is uiteraard 100%.

De archeologische waarderingskaart is geen statische kaart. Het is een dynamische kaart. Dat houdt in dat door in de toekomst verworven kennis aan reeds gewaardeerde gebieden een afwijkende waarde kan worden toegekend. Dat kan betekenen dat er in een 10% gebied (een gebied waarvan we niets afweten) ineens een 100% locatie gelokaliseerd wordt. Anderzijds kan een 50% of 90% gebied of een deel daarvan ineens een 0% gebied worden, bijvoorbeeld doordat de grens van een prehistorische nederzetting er dwars doorheen loopt of omdat er diepe sloop of afgraving heeft plaats gevonden waarvan geen documentatie beschikbaar was.

Doorwerking planvoornemen

In de archeologische verwachtingskaart, zie afbeelding 2.2, is het plangebied aangewezen als locatie 105 Noordereiland Thorbeckegracht waar een waardering als archeologische toplocatie van toepassing is.



Afbeelding 2.2: Archeologische verwachtingskaart gemeente Zwolle

Doordat sprake is van een archeologische toplocatie is aan het gebied een archeologische waardering van 100% toegekend. In gebieden die een 100 % waardering hebben gekregen is een opgraving noodzakelijk bij bouw- of grondwerkzaamheden met een groter oppervlak dan 30 m². Dit houdt in dat in dit geval een archeologische opgraving noodzakelijk is. Deze zullen plaatsvinden vanwege het feit dat hier deels bestaande gebouwen gesloopt worden en voor de nieuwbouw liftputten en beton(schroef)palen geplaatst worden.

De informatie met betrekking tot de archeologische waarde is gebaseerd op historische informatie en archeologisch onderzoek op het Kraanbolwerk en twee andere percelen aan de achterzijde van de Thorbeckegracht bewoning. Aan de hand van een goedgekeurd programma van eisen van de opgraving zal de uitvoering worden gedaan door het team archeologie van de gemeente Zwolle of een andere deskundige (externe) partij.

In de regels van dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen die bepaald dat voorafgaand aan bouw- en/of grondwerkzaamheden, bij een verstoring met een groter oppervlak dan 30 m², een opgraving noodzakelijk is. Voor deze opgraving heeft initiatiefnemer in zijn exploitatie een reservering gedaan, een opgraving staat de uitvoerbaarheid van dit plan dan ook niet in de weg.

2.3.2 Cultuurhistorisch beleid

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

Op grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigingen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

2.3.2.1 Doorwerking planvoornemen

Omdat in de binnenstad bepaalde structuren uit de vroege middeleeuwen nog steeds zichtbaar zijn (met name het naar het centrum gerichte stratenpatroon) is in 1993 de binnenstad als een geheel aangewezen als een beschermd stadsgezicht. Gezien deze aanwijzing is door Tijdbeeld een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 van deze toelichting opgenomen. Het onderzoek biedt inzicht in de cultuurhistorische waarde van het perceel en geeft aanbevelingen over de wijze hoe met cultuurhistorische waarden om te gaan.

Voor de inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6. Hier wordt kort ingegaan op de belangrijkste conclusies:

- het ensemble van de bebouwing (waarmee de architectuur en stedenbouwkundige compositie wordt bedoeld) is representatief voor de historische ontwikkeling van de bebouwing op het Noordereiland. De ensemblewaarde is af te lezen aan het bebouwingslint van woonbebouwing aan de Thorbeckegracht met aan de achterzijde functionele bedrijfsmatige gebouwen
- de architectonische en bouwhistorische waarde van de achterliggende bedrijfsbebouwing is gezien de gaafheid en zeldzaamheid vrij beperkt
- de voormalige smederij kan niet gezien worden als een historische functie, gezien de korte gebruiksperiode en het ontbreken van afleesbare sporen

Bovengenoemde aanbevelingen uit het bouwhistorisch onderzoek zijn overgenomen in het nieuwe vastgestelde stedenbouwkundig plan voor het plangebied.

In de omgeving van het plangebied komen meerdere monumentale panden voor. In dit kader is echter met name het rijksmonument aan de Thorbeckegracht 81 relevant. Dit rijksmonument blijft behouden en hoewel dit monument buiten het plangebied valt, vormt dit monument wel een belangrijk element, doordat de achterzijde van het pand deel uitmaakt van de stedenbouwkundige eenheid rond het nieuwe hofje. De ontwikkeling in het plangebied doet geen afbreuk aan de monumentale waarden van dit pand. Doordat de herontwikkeling refereert aan de historische situatie en het aanzicht van het gebied in positieve zin wijzigt zal het rijksmonument beter tot zijn recht komen.

Cultuurhistorische waarden, waaronder het rijksmonument, vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

2.3.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het archeologisch en cultuurhistorisch beleid.

2.4 Verkeersbeleid

2.4.1 Mobiliteitsvisie

Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks – en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 februari 2009.

Uit de Mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet opgevangen kan worden door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

Doorwerking planvoornemen

Zoals wordt nagestreeft in de mobiliteitsvisie van de gemeente Zwolle wordt de verdere groei van de mobiliteit die met het planvoornemen ontstaat niet gefaciliteerd met nieuwe infrastructuur en wordt de mobiliteitsvraag op een duurzame manier verwerkt in de bestaande verkeersstructuur. Het planvoornemen is niet in strijd met de mobiliteitsvisie van gemeente Zwolle.

2.4.2 Parkeerbeleid

De parkeerbehoefte van dit (bouw)plan wordt vastgesteld aan de hand van de regelgeving omtrent parkeernemen. De op dit moment geldende regelgeving is vervat in de 'Beleidsregel Parkeergelegenheid in of bij gebouwen'. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de parkeerbehoefte die een bouwplan oproept in principe op eigen terrein (het bij het bouwplan behorende terrein) moet worden voorzien. Er wordt een nieuwe beleidsregel voorbereid, maar tot aan vaststelling ervan kan hieraan geen rechten of toezeggingen worden ontleend.

In de voorbereiding van de nieuwe beleidsregel wordt meegenomen of het mogelijk is om van het principe om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien af te wijken als in de nabije omgeving andere parkeergelegenheid aanwezig is en gewaarborgd is dat deze parkeergelegenheid ook voor de behoefte van het bouwplan zal worden gebruikt. Oplossingen die leiden tot extra druk op het vergunninghouder-parkeren in de openbare ruimte zijn daarvan altijd uitgesloten, omdat in de binnenstad de druk op parkeervergunningen te hoog is. In de voorbereiding van de nieuwe beleidsregel wordt ook meegenomen dat in dat geval voor dit gebouw een nulvergunningsoptie geldt waardoor de gebruikers/bewoners van dit adres zijn uitgesloten van de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen.

Doorwerking planvoornemen

Met inachtneming van het voorgaande wordt in de paragraaf 3.6 van deze toelichting aangegeven op welke wijze in het planvoornemen invulling is gegeven aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Uit deze paragraaf komt naar voren dat met het planvoornemen kan worden voldaan aan de "beleidsregel Parkeergelegenheid in of bij gebouwen". Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het parkeerbeleid van gemeente Zwolle.

2.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het verkeersbeleid.

2.5 Waterbeleid

2.5.1 Europees en nationaal beleid

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

2.5.2 Europese Kaderrichtlijn Water

De KRW moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritair gevaarlijke stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand. Dit heet 'een goede kwantitatieve toestand'.

2.5.3 Waterbeheer 21e eeuw

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

- vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

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

2.5.4 Deltawet

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

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

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Voor 2015 worden die voorgelegd aan het kabinet. Deze beslissingen gaan over:

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

2.5.5 Provinciaal beleid

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

2.5.6 Waterschapsbeleid

Tot 1-1-2016 viel het planvoornemen onder het werkgebied van het Waterschap Groot Salland. Omdat per 1-1-2016 het Waterschap Groot Salland met Waterschap Reest & Wieden is gefuseerd tot Waterschap Drents Overijsselse Delta is de naam van het waterschap veranderd. Totdat de beleidsdocumenten / Keur / en dergelijke worden aangepast naar het nieuwe waterschap, worden hier de stukken van Waterschap Groot Salland aangehouden. Het eerstvolgende beleidsdocument dat zal worden aangepast betreft het Keur welke per 1 april 2016 in zal gaan.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

2.5.7 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar waterbeleid in 2008 vastgelegd in het Stedelijke Waterplan. Hierin zijn de ambities met betrekking tot de beleving en de kwaliteit van water beschreven. De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het gemeentelijk rioleringsplan ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

2.5.8 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het waterbeleid.

2.6 Volkshuisvestingsbeleid

2.6.1 Woonvisie 2005-2020 en Woonagenda 2013-2017

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, waaronder de woningbouw, is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2020 (vastgesteld raad april 2005). De Woonvisie 2005-2020 geeft de gemeentelijke koers voor de woningbouw in de komende jaren weer. Naast blijvende aandacht voor het realiseren van productieaantallen (bouwopgave) ligt de ambitie in een versterking van de woonmilieudifferentiatie waarbij wordt ingespeeld op de woonwensen vanuit de leefstijlprofielen.

Vanaf medio 2008, dus na de vaststelling van de Woonvisie, is de woningmarkt echter sterk teruggevallen als gevolg van de financiële en economische crisis. De wereld om ons heen is sindsdien ingrijpend gewijzigd, dit geldt ook voor de woningbouw. De raad heeft in december 2012 ingestemd met de gedachte dat het beleid minder programmerend moet zijn, en meer faciliterend. Tevens is besloten de verwachtingen omtrent de woningproductie in de komende vijf jaar te halveren tot gemiddeld 400 woningen per jaar, waarvan de helft op locaties in bestaand stedelijke gebied. Voor de jaren na 2017 zou van een iets hogere productie mogen worden uitgegaan.

Deze nieuwe inzichten zijn uitgewerkt in de Woonagenda 2013-2017 (vastgesteld raad juni 2013). In de Woonagenda is onder meer vastgelegd dat voor ontwikkelaars op woningbouwlocaties in beginsel programmatische vrijheid bestaat, maar dat de plannen worden beoordeeld op basis van de 'kleurenwaaier'. De kleurenwaaier heeft als toekomstbeeld: toevoeging sociale huurwoningen, geen grootschalige clustering van koopwoningen met matige kwaliteit, toevoeging van de vrije sector huurwoningen, toevoeging ruime en goede middeldure koopwoningen, realiseren bijzondere architectuur en/of woonmilieus, realiseren functiemenging, realiseren pauzewoningen.

Doorwerking planvoornemen

Uit de behandeling van paragraaf 2.2.1.2 van deze toelichting is gebleken dat het planvoornemen in overeenstemming is met het beleid uit de Woonvisie 2005 - 2020 en Woonagenda 2013-2017.

2.6.2 Samenwerkingsovereenkomst en RWP West Overijssel

Het woningbouwprogramma voor Zwolle voor de periode 2016 tot 2026 is door de provincie Overijssel en de gemeente binnen de regio West Overijssel in beeld gebracht in het document 'Samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West Overijssel' en nader uitgewerkt in de 'Regionale Woon Programmering West-Overijssel'. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 deze samenwerkingsovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio.

Doorwerking planvoornemen

Uit de behandeling van paragraaf 2.2.1.2 van deze toelichting is gebleken dat het planvoornemen in overeenstemming is met de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst en de RWP West Overijssel.

2.6.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

2.7 Milieubeleid

2.7.1 Algemeen beleid

De gemeenteraad heeft in 2005 de milieuvisie 'Milieu op scherp' vastgesteld. De milieuvisie geeft de richting aan van het Zwolse milieubeleid. In de milieuvisie worden ambities en doelstellingen geformuleerd en worden prioriteiten gesteld in de ontwikkeling en uitvoering van het Zwolse milieubeleid.

In de milieuvisie is de strategie geformuleerd die Zwolle wil hanteren om te komen tot een effectief en efficiënt milieubeleid. Er worden parallelle sporen gevolgd.

Per sector (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit enzovoort) wordt beleid geformuleerd. Op dit moment is voor de sectoren energie, duurzaam bouwen, bodem, grondwater, geluid, afval en externe veiligheid beleid vastgesteld.

Zwolle heeft daarnaast gebiedsgericht milieubeleid ontwikkeld. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak wordt het sectorale milieubeleid per gebied geïntegreerd. Het principe is dat binnen het grondgebied van Zwolle diverse gebiedstypen worden onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken en functies. Vervolgens wordt vastgesteld welke milieukwaliteit nagestreefd wordt bij een dergelijk gebiedstype. Uiteindelijk zal dit referentie milieukwaliteitsprofiel de basis vormen voor de uitwerking van het milieubeleid in een specifiek gebied.

De milieusectoren omtrent het aspect geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bodem zijn relevant voor dit bestemmingsplan. In het specifieke milieubeleid wordt in eerste instantie uitgegaan van de wettelijke normen van betreffend milieuaspect. Indien hierin ruimte voor nadere invulling is worden in het gemeentelijk beleid hierin keuzes gemaakt. In paragrafen: 3.8.1 Geluid, 3.8.3 Luchtkwaliteit, 3.8.4 Bodem en 3.8.5 Externe veiligheid is het planvoornemen getoetst aan de wettelijke milieunormen. Hieruit is naar voren gekomen dat enkel voor het milieuaspect geluid het beleidskader van betekenis is. Voor de overige milieu aspecten is gebleken dat wordt voldaan aan de wettelijke milieunormen en daarmee het specifieke beleidskaders geen betekenis hebben voor deze onderwerpen.

Hierna wordt kort ingegaan op het specifieke milieubeleid voor het aspect geluid.

2.7.2 Geluid

In de door de gemeenteraad vastgestelde "Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle" (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is een maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd. Het plangebied is te typeren als gebiedstype 'centrum-stedelijk'.

De bijbehorende grenswaarden van het geluidbeleid zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Centrum-stedelijk	Wegverkeer
Ambitie	53 dB
Bovengrens	63 dB

De in het beleid gestelde voorwaarden hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient voor wegverkeerslawaaï de procedure gevolgd te worden. Daarbij hoort de ter visielegging van het akoestisch onderzoek.

Doorwerking planvoornemen

In paragraaf 3.8.1 is de geluidsbelasting op de nieuwe woningen getoetst aan de geluidsnormen uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Gebleken is dat voor het planvoornemen kan worden voldaan aan de ambitiewaarde uit het geluidsbeleid.

2.7.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het milieubeleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouw

3.1.1 Huidige situatie

De stedenbouwkundige opbouw van het oorspronkelijke industriegebied aan het Noordereiland bestond uit statige koopmanswoningen langs de Thorbeckegracht met aan de achterkant grotere en hogere losstaande industriële bouwvolumes. Deze opbouw is in de huidige situatie binnen het plangebied terug te vinden in de bebouwing langs de Thorbeckegracht als statige koopmanswoning en de industriële bedrijfsbebouwing aan de achterkant hiervan.

De stedenbouw van de omgeving van het plangebied zal sterk bepaald worden door de nieuwe planologische regeling van het Kraanbolwerk. De eerste van de drie bouwfases is in december 2014 van start gegaan. De bebouwingsstructuur waarop dit plan zal voortborduren bestaat uit de stedenbouwkundige structuur zoals deze is vastgelegd in het bestemmingsplan Kraanbolwerk en is voortgekomen uit het Beeldkwaliteitsplan Kraanbolwerk (september 2012), zie ook afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundige inrichting Kraanbolwerk

De ontwikkeling van Kraanbolwerk is gebaseerd op het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde 'Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Schaepman'. Hier werd tevens al voorzien in een herontwikkeling van plangebied Thorbeckegracht 82. Dit maakte een integraal onderdeel uit van het destijds opgestelde totale herontwikkelingsplan.

De huidige bebouwing in het plangebied is met de ontwikkeling van Kraanbolwerk, vanwege het inefficiënte ruimtegebruik en veranderde stedenbouwkundig inrichting van het westelijk deel van het Noordereiland, niet meer passend in de ruimtelijke structuur.

De functionele structuur bestaat uit het multifunctioneel woongebied in het Kraanbolwerk en het gemengd gebied van het plangebied en de binnenstad. In het Kraanbolwerk staat de woonfunctie centraal, waar op de begane grond van de hogere woongebouwen, dienstverlenende, ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijvigheid mogelijk is. Binnen het plangebied en verder richting het kernwinkelgebied van Zwolle is er sprake van een menging van hoofd functies, zoals wonen, lichte bedrijvigheid en centrumfuncties.

3.1.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is in het document 'Stedenbouwkundige toelichting Hof van Thorbecke, februari 2016' nader toegelicht. Onderdeel van de stedenbouwkundige toelichting betreft een beeldkwaliteitsparagraaf. Het document is als bijlage 10 opgenomen bij deze toelichting.

Op 31 maart 2015 was door de gemeenteraad van Zwolle reeds een eerdere versie van dit stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld. Voor een optimale afstemming met het project Kraanbolwerk is het stedenbouwkundige ontwerp voorgelegd aan projectontwikkelaar AM. Naar aanleiding hiervan zijn in goed overleg een aantal veranderingen doorgevoerd. Ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp is het hofje ruimer vormgegeven, is de zijgevel van de stadswoning aan het Kraanbolwerk vrij komen te liggen ten opzichte van het hofje, is door middel van een steegje achter het gebouw de Koningin een doorkijk gegeven naar het hofje, is er een grotere afstand gecreëerd tussen het gebouw de Koningin en de Hofdame en zijn de gebouwen in hoogte verlaagd.

Hierna wordt beknopt ingegaan op het stedenbouwkundige uitgangspunten, voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de stedenbouwkundige toelichting uit de bijlage.

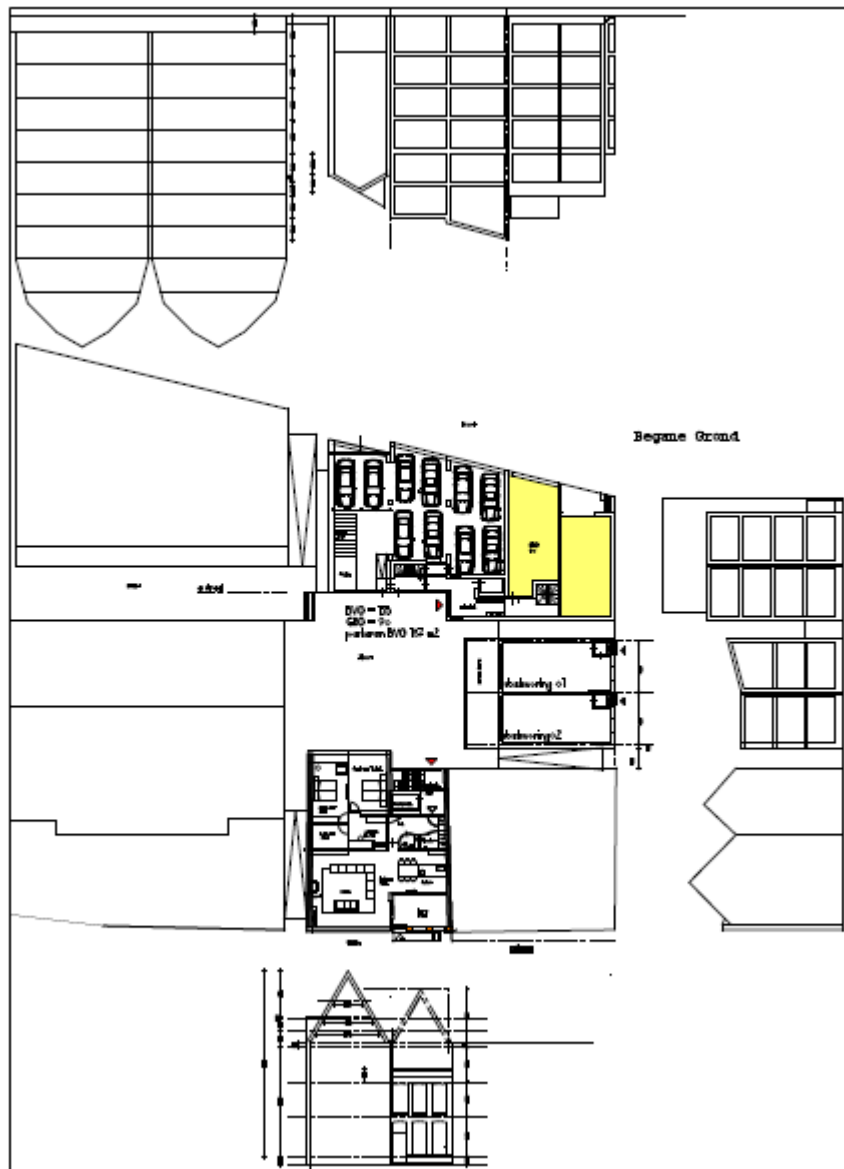
De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een wijze die past bij een centrumstedelijk woonmilieu. Dit centrum woonmilieu kenmerkt zich door hoge woningdichtheid, meerdere bouwlagen, de aanwezigheid van stegen en voorgevels direct grenzend aan de openbare ruimte. In het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp zal sprake zijn drie in uiterlijk, aard en omvang verschillende bouwvolumes. Het betreft hier de stadsappartementen Thorbeckegracht, de appartementen Hofdame en de stadswoningen Kanonsteeg.

Hieronder is een overzicht gegeven van de gemaakte keuzes zoals verwoord in de stedenbouwkundige toelichting uit de bijlage.

	Beeldkwaliteit	Bouwvorm en maat	Stedenbouw
Stadsappartementen Thorbeckegracht	Statige klassieke individuele panden, verticale massa's (in raam en bouwhoogte), twee beukige asymmetrische opzet.	Gestapeld. Drie bouwlagen met kap, met wisseling van goothoogtes, verdieping en kapvormen en -richting.	Doortrekken bebouwingswand Thorbeckegracht.
Stadswoningen Kanonsteeg	Sober, symmetrisch en seriematig met verwijzing naar industriële geschiedenis. Verticale massa's met kenmerken van steegbebouwing.	Grondgebonden. Platte daken, eventueel in combinatie met shed-daken, gemeenschappelijke architectonische taal.	Vormt de sluitsteen tussen de Hofdame en het rijksmonument. Maakt de steeg compleet.
Appartementen Hofdame	Verticale gevels, sluit aan bij de architectuur van de hoogbouw van Kraanbolwerk (industriële uitstraling).	Gestapeld. Drie gebouwen, die in hoogte, kapvorm en aantal bouwlagen verschillen. De gebouwen vormen stedenbouwkundig gezien één samenhangend geheel.	Gevelrooilijn volgt in hoofdlijnen het verloop van de openbare weg (Friesewal). Kleine verspringingen zijn stedenbouwkundig gewenst. Op de hoek met de Kanonsteeg wordt de bebouwing lager en krijgt ook een gevel aan de Kanonsteeg om een relatie

			met de stadswoningen aan te gaan.
--	--	--	-----------------------------------

In onderstaande afbeelding is een impressie gegeven van de nieuwe stedenbouwkundige inrichting die met het realiseren van het planvoornemen zal ontstaan.



Afbeelding 3.2: Impressie stedenbouwkundige inrichting plangebied

3.2 Functionele invulling plangebied

Het bestemmingsplan zal na vaststelling binnen het plangebied ruimte bieden voor maximaal 29 wooneenheden verdeeld over drie verschillende bouwvolumes. In de Hofdame zullen maximaal 22 appartementen en binnen de dakopbouw 1 penthouse worden gerealiseerd. Indien gewenst kunnen appartementen in de Hofdame gekoppeld worden tot één woning, dit is afhankelijk van de wensen van de concrete eindgebruiker (toekomstige bewoner). Door deze flexibiliteit kan ook beter en adequater worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt. In het appartementengebouw aan de Thorbeckegracht worden in totaal 4 appartementen gerealiseerd. Tot slot zullen 2 grondgebonden woningen aan de Kanonsteeg worden gerealiseerd.

In de beide stadswoningen aan de Kanonsteeg en maximaal twee appartementen (in de regels meergezinswoningen genoemd) worden mogelijkheden geboden voor dienstverlenende functies, ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijvigheid. Deze functies zijn enkel toegestaan op de begane grond.

3.3 Archeologie

Uitgangspunt is dat de archeologische waarden, zoals die zijn omschreven in paragraaf 2.3.1, worden beschermd. Voor de juridische vertaling van dit uitgangspunt wordt verwezen paragraaf 4.3

3.4 Cultuurhistorie

Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarden, zoals die zijn omschreven in paragraaf 2.3.2 in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt. Bij nieuwbouw verdient een passende stedenbouwkundige inpassing de aandacht. In paragraaf 2.3.2 is omschreven hoe hiermee wordt omgegaan.

3.5 Verkeer

3.5.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de westelijke kop van het Noordereiland en is via de Friesewal en de Thorbeckegracht verbonden met de Dijkstraat en de stedelijke verkeersinfrastructuur. De Friesewal en de Thorbeckegracht ontsluiten het gebied voor auto's, fietsers en voetgangers. De Thorbeckegracht en de Friesewal zijn verbonden met elkaar via de Kanonsteeg en de Derde Bredehoek.

Halverwege de Dijkstraat heeft de Friesewal voor fietsers en voetgangers nog een tweede aansluiting naar de Dijkstraat. Het plangebied wordt ontsloten met openbaar vervoer door middel van bushaltes op de Dijkstraat. Langs de Friesewal en de Thorbeckegracht liggen openbare en private parkeerplaatsen.

3.5.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Ten behoeve van de woningen en de vier andersoortige functies zullen diverse parkeerplaatsen in het plangebied zelf worden gerealiseerd. Mogelijk zal door de eindgebruikers ook gebruik worden gemaakt van bestaande openbare parkeergarages. Uitsluitend het autoverkeer dat gebruik maakt van de parkeerplaatsen in het plangebied zal daarom worden ontsloten op de Friesewal.

Met de ontwikkeling zal sprake zijn van een beperkte toename wat betreft verkeersbewegingen. Via de Friesewal kan dit verkeer echter goed en veilig worden afgewikkeld naar de achterliggende wegen. De capaciteit van de Friesewal is ook ruim voldoende en doorstromingsproblemen als gevolg van de planontwikkeling worden dan ook niet verwacht. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied.

3.6 Parkeren

Uit paragraaf 2.4.2 van deze toelichting is naar voren gekomen dat het planvoornemen dient te voldoen aan het beleid zoals vastgelegd in het 'Beleidsregel Parkeergelegenheid in of bij gebouwen'. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze met het planvoornemen invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

3.6.1 Parkeerbehoefte

Het plangebied is op basis van de 'Beleidsregel Parkeergelegenheid in of bij gebouwen' gelegen in de historische binnenstad. In de beleidsregel is een minimale en een maximale parkeernorm opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt veelal het gemiddelde gehanteerd. Hiervan uitgaande geldt een maximale parkeernorm van 1,15 bij goedkope woningen (< € 155.000,-) en 1,4 bij dure woningen (> € 155.000,-).

Met dit bestemmingsplan worden in een tweetal appartementen en de twee stadswoningen op de begane grond ook functies als dienstverlening, een ambachtelijk bedrijf of een kunstnijverheidsbedrijf mogelijk gemaakt. Dergelijke vormen van lichte bedrijvigheid zijn het best te vergelijken met 'Arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven'. Hiervoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 0,5 per 100 m² bvo. Voor wat betreft de bedrijvigheid die in de huidige situatie planologisch mogelijk kan worden gemaakt wordt uitgegaan van de parkeernorm zoals deze gehanteerd wordt voor 'Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven', dit betreft een vorm van bedrijvigheid die op basis van het geldend bestemmingsplan planologisch gezien kan worden uitgeoefend binnen het plangebied. Hiervoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 0,95 per 100 m² bvo.

Voor woningen/flats en kamerverhuur kan een reductiefactor worden toegepast indien sprake is van goed of zeer goed openbaar vervoer. Deze reductiefactor is opgenomen omdat er bij (zeer) goed openbaar vervoer van uit kan worden gegaan dat naast auto en fiets ook de trein en bus worden gebruikt en er om die reden minder parkeerplaatsen nodig zijn. De reductiefactor van 0,9 is voor deze locatie toegepast. Dit betekent dat qua parkeernorm voor goedkope woningen wordt uitgegaan van 1,035 (1,15 x 0,9) per woning en voor dure woningen van een parkeernorm van 1,26 (1,4 x 0,9) per woning.

Voortbordurend op het in paragraaf 2.4.2 beschreven parkeerbeleid kan inzicht worden gegeven in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. Uit de parkeerbehoefteberekening blijkt dat, rekening houdend met de huidige parkeerbehoefte, in de maximale variant de parkeerbehoefte kan worden afgerond op 27 parkeerplaatsen. Zoals eerder al aangegeven is het in de Hofdame mogelijk om appartementen aan elkaar te schakelen tot één woning. Dit heeft vanzelfsprekend gevolgen voor de parkeerbehoefte.

Indien wordt uitgegaan van de minimale variant, hierbij wederom rekening houdend met de huidige parkeerbehoefte, leidt tot een toename in parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Het koppelen van de appartementen heeft dus een positieve invloed op de parkeerbehoefte in die zin dat deze lager zal zijn dan hiervoor berekend. Daarnaast is het de vraag of er in de praktijk sprake zal zijn van andere functies dan wonen.

3.6.2 Beschikbare parkeercapaciteit eigen terrein en openbaar gebied

De huidige functie in het plangebied kent een parkeerbehoefte van ruim 5,7 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen in de openbare ruimte aangezien de in eigendom zijnde parkeerplaatsen aan de Thorbeckegracht worden verhuurd aan derden. Bij het bepalen van de parkeercapaciteit wordt de parkeerdruk van de huidige situatie op de openbare ruimte bepaald. De parkeerplaatsen die met de huidige parkeerdruk zijn gemoeid kunnen in mindering worden gebracht in de nieuwe situatie.

Onder het appartementengebouw aan de Friesewal (Hofdame) worden in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Omdat deze parkeerplaatsen niet allen afzonderlijk te bereiken zijn, mogen slechts 6 parkeerplaatsen meegeteld worden bij de berekening van de beschikbare parkeercapaciteit.

Daarnaast komen de 5 parkeerplaatsen aan de Thorbeckegracht ten dienste te staan van de toekomstige bewoners. Deze in totaal 11 parkeerplaatsen en de huidige parkeerdruk op de openbare ruimte leidt tot een beschikbare parkeercapaciteit op eigen terrein en in de directe omgeving van in totaal 16,7 parkeerplaatsen. Er is onderzocht of en welke mogelijkheden er zijn om het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein te kunnen verhogen. Op eigen terrein is redelijkerwijs geen ruimte meer beschikbaar om het aantal parkeerplaatsen te kunnen verhogen. Een grotere parkeergarage is ook geen optie omdat de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd en de prijsstelling die wordt nagestreefd het plan dan economisch onhaalbaar maken.

Met het aantal van 16,7 parkeerplaatsen kan de parkeerbehoefte in de minimale variant geheel worden opgevangen op eigen terrein. In de maximale variant kan de parkeerbehoefte echter niet geheel worden opgevangen op eigen terrein.

In het omliggende openbaar gebied zijn op acceptabele loopafstand echter voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om de resterende parkeerbehoefte te kunnen opvangen. Ook uit cijfers van de gemeente Zwolle blijkt dat er bijvoorbeeld in de nabij het plangebied gelegen parkeergarages Noordereiland en Dijkstraat meer dan voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

3.7 Water

3.7.1 Huidige situatie

3.7.1.1 Waterstructuur

Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en de westkant omringd door de Stadsgracht. Het water vanuit de Sallandse weteringen stroomt via de Zwolse Stadsgracht naar het Zwarte Water, waarna het water via het Ketelmeer afgevoerd wordt naar het IJsselmeer.

Onder normale omstandigheden is het waterpeil in de Stadsgracht circa - 0.15 m NAP. Het waterpeil in de Stadsgracht kan fluctueren als gevolg van opwaaiing (afhankelijk van de windkracht) en/of een hoge waterafvoer vanuit de Sallandse weteringen. De kades van de Thorbeckegracht en Friesewal liggen nu beide op + 1,80 m NAP.

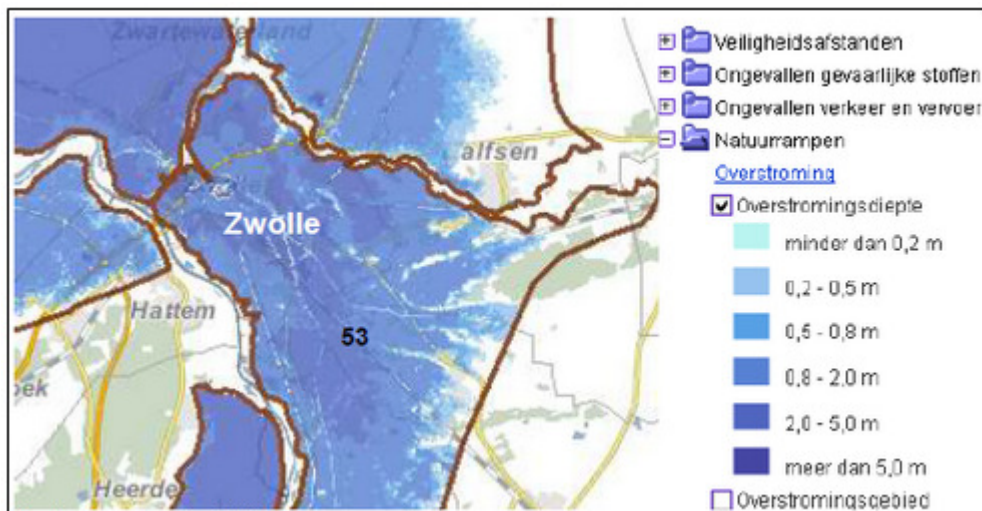
Rondom het plangebied is, in de Friesewal, Kanonsteeg en Thorbeckegracht, een gemengd rioolstelsel aanwezig, waarbij de droogweerafvoer en de hemelwaterafvoer in één leiding wordt afgevoerd naar de AWZI.

3.7.1.2 Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen in dijkkring 53, Salland (zie afbeelding 3.3). Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde en het Zwarte Water aan de noordwestzijde. Omdat voorliggend bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet incidentele overstromingsgevoelige functies en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 53 is een overstromingsrisicoparagraaf verplicht.

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkkring 53 is de overschrijdingskans genormeerd op 1/1.250 per jaar. Op basis van de provinciale Risicokaart wordt de maximale waterdiepte tijdens een overstroming geschat tussen de 0,8 en 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep. De kans dat het plangebied als gevolg van het bezwijken van de primaire waterkering (keersluis) onder water komt te staan is zeer klein. De tijd-tot kaarten gaan uit van het bezwijken van waterkeringen langs de IJssel en de Vecht. Door de unieke ligging van de Binnenstad kan deze alleen onder water lopen als én de primaire- én de regionale waterkering doorbreken.



Afbeelding 3.3: Maximale waterdiepte tijdens een overstroming

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de dijkringen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en).

3.7.2 Uitgangspunt bestemmingsplan

Provinciale Staten van Overijssel hebben voorjaar 2011 de Maatgevende Hoogwaterstand, de waterstand die als uitgangspunt wordt genomen voor het ontwerpen van de versterking van waterkeringen, vastgesteld op 1,91 + NAP. Hoewel binnen het plangebied geen kering aanwezig is, kan voor het planvoornemen wel dezelfde uitgangspunten worden gebruikt. Met 50 centimeter golfopzet betekent dit dat het maaiveld (de kades) een hoogte moeten hebben van 2,40 + NAP. Voor het planvoornemen betekent dit dat de vloerpeilen van de woningen tot + 2.60 m N.A.P waterdicht moeten zijn.

Voor onderhavige ontwikkeling worden de navolgende voorzieningen/ maatregelen getroffen:

- aanvullend ophogen van het plangebied tot + 2.60 m NAP;
- voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil van de woningen.

3.7.3 Invloed plangebied op de waterhuishouding (watertoets)

Binnen het bestemmingsplan worden meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd waarbij de toename van het verharde oppervlak niet meer dan 1500 m² bedraagt. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

3.7.3.1 Beschermingszone hoofdwatgang

Grenzend aan het plangebied liggen hoofdwatgangen (SW en SW.10) De functie van deze watgang(en) moet ten allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

3.7.3.2 Riolering

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengd stelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

3.7.3.3 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratie riool (IT-riool) of infiltratie kratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dak oppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

In de historische binnenstad van Zwolle wordt het hemelwater niet geïnfiltreerd, in verband met het historische karakter en de kelders (die wellicht niet waterdicht zijn). De kans dat daarmee – op termijn – een overlast situatie wordt gecreëerd is relatief groot. Het afvalwater en het hemelwater dient derhalve – via gescheiden leidingen – aangesloten te worden op het bestaande gemengde rioolstelsel.

3.7.3.4 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast (zie ook bijlage 9). De digitale watertoets is besproken met het waterschap. Opgemerkt is dat de vraag of er sprake is van een grotere toename dan 1500 m² aan verharding of meer van 10 woningen worden gerealiseerd, met ja dient te worden beantwoord aangezien er sprake is van dit laatste.

3.8 Milieu

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

3.8.1 Geluid

3.8.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

3.8.1.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaaai

Door Buijvoets Bouw en Geluidsadvisering is voor het planvoornemen een onderzoek wegverkeerslawaaai verricht. Uit het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai wordt ten gevolge van verkeerslawaaai van de A-28 en de Schuttevaerkade overschreden op de noord- en westgevels van de Hofdame en de westgevel van de appartementen aan de Thorbeckegracht;
- Indien het gehele woningbouwproject Kraanbolwerk is gerealiseerd, zal er zeer waarschijnlijk geen overschrijding plaatsvinden ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de A-28;
- De ambitiewaarde van 53 dB voor het gebiedstype Centrum-Stedelijk wordt niet overschreden. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden voor een hogere grenswaarde zoals gesteld in het geluidbeleid van de gemeente Zwolle. Het aanvragen van een hogere grenswaarde is daarmee onderbouwd;

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconstateerd dat het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Het onderzoek is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen.

Railverkeerslawaaai

De spoorlijn Zwolle - Almelo is gelegen op een afstand van meer dan 900 meter van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied kent de spoorlijn een wettelijke geluidszone van 100 meter. Gezien het feit dat het plangebied is gelegen buiten deze zone is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaai niet noodzakelijk.

Industrielawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek industrielawaaai is dan ook niet aan de orde.

3.8.1.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is gebleken dat de geluidsbelasting onder de ambitiewaarden liggen van het gemeentelijk geluidsbeleid, desalniet te min boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarbij kan worden vermeld dat deze waarden berekend zijn zonder de aanwezigheid van de gebouwen van het woningbouwproject Kraanbolwerk. Wanneer deze bebouwing is gerealiseerd zal de geluidsbelasting zeer waarschijnlijk onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidshinder vallen.

Gelet hierop vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Aangezien de geluidsbelasting hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde dient een besluit tot hogere grenswaarde te worden genomen. Het gemeentelijk beleid dient hierbij als onderbouwing van dit besluit.

3.8.2 Milieuzonering

3.8.2.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfssoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet (zullen) worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

3.8.2.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden behorende bij het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied.

Binnen gemengd gebied kan echter ook sprake zijn van een dusdanige functiemenging dat het hanteren van bepaalde richtafstanden niet gewenst is omdat bijvoorbeeld dynamiek en levendigheid wordt nagestreefd. Voor gebieden waar sprake is van een vorm van functiemenging of waar functiemenging wordt nagestreefd is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten ontwikkeld, de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Deze is afgeleid van de richtafstandenlijst maar kent een andere categorie aanduiding, te weten de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met zodanig milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

3.8.2.3 Beoordeling

Algemeen

Bij milieuzonering is sprake van een externe en interne werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt (externe werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking).

Gebiedstypering

Het plangebied is gelegen in binnenstad van Zwolle. Aan weersijden in de directe omgeving van het plangebied zijn gemengde bestemmingen van toepassing, waar naast wonen, dienstverlening en lichte bedrijvigheid mogelijk is. De binnenstad van Zwolle is dan ook een dynamisch gebied waar sprake is van een mix van functies naast en direct boven elkaar. Zoals in het geldende bestemmingsplan al verwoord is hier geen sprake van functiescheiding maar van functiemenging. Het betreft een dynamisch gebied waar bewust functiemenging wordt nagestreefd. Voor wat betreft de interne en externe werking wordt dan ook uitgegaan van functiemenging en de daarbij behorende bijlage 4 uit de VNG-uitgave.

Externe werking

De nieuwe functie waarin dit plan voorziet, de functie 'wonen', is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Voor wat betreft de invloed van de andersoortige functies (welke in maximaal vier ruimten zijn toegestaan) op de functies in de omgeving wordt opgemerkt dat de vormen van bedrijvigheid die hiertoe gerekend worden behoren tot maximaal de categorie B uit de lijst met functiemenging. Aangezien in elk geval sprake zal zijn van een bouwkundige scheiding tot andere milieugevoelige functies, en veelal zelfs van een bepaalde fysieke afstand, worden functies in de omgeving niet extra belemmerd als gevolg van deze ontwikkeling.

Interne werking

In dit geval betreft uitsluitend de functie 'wonen' een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse milieubelastende functies of worden op basis van geldende bestemmingsplannen milieubelastende functies toegestaan. Zoals in het voorgaande aangegeven is voor wat betreft de toelaatbaarheid van deze functies ook uitgegaan van functiemenging in plaats van functiescheiding. Gezien het feit dat er sprake is van een fysieke afstand tot deze functies, waar een bouwkundige afscheiding vereist is, wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die gelden in een functiemengingsgebied. Het is dan ook te verwachten dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

3.8.2.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

3.8.3 Luchtkwaliteit

3.8.3.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

3.8.3.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 29 woningen waarbij voor een viertal woonruimten tevens mogelijkheid wordt geboden voor een andere functie in de vorm van dienstverlening, ambachtelijk en/of kunstnijverheidsbedrijf. Zoals aangegeven worden onder andere projecten met minder dan 1.500 woningen al aangemerkt als NIBM. In vergelijking hiermee kan de ontwikkeling waarin dit plan voorziet zeker worden aangemerkt als NIBM. Ook in combinatie met een andere functie in maximaal 4 woonruimtes, deze bedrijvigheid is ondergeschikt aan het wonen, zal sprake zijn van een project dat is aan te merken als NIBM.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

3.8.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.8.4 Bodem

3.8.4.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

3.8.4.2 Beoordeling

Lycens B.V. heeft in het plangebied bodemonderzoek verricht. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Verkennd bodemonderzoek

Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie heterogeen verspreidt in lichte tot sterke mate verontreinigd is met (enkele) zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. Daarnaast is ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks op het noordelijkterreindeel een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond aanwezig. Betreffende verontreinigingen kunnen een belemmering vormen voor de geplande herontwikkeling en het toekomstig gebruik van de locatie.

De omvang van de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige tanks bedraagt circa 20 m³. De verontreiniging is voor 1987 ontstaan. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De zorgplicht is eveneens niet van toepassing.

De heterogene verontreiniging met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie is niet afgeperkt. Aangezien de gehele locatie tot een diepte van minimaal 2,0 m-mv heterogeen licht tot sterk verontreinigd is, wordt het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond overschreden. Doordat het volumecriterium worden overschreden en de verontreiniging voor 1987 is ontstaan is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Mochten er in het kader van de geplande herontwikkeling graafwerkzaamheden plaatsvinden dan dient er rekening mee gehouden te worden dat deze werkzaamheden in (sterk) verontreinigde grond plaatsvinden. Voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden zal een deelsaneringsplan opgesteld moeten worden. Dit deelsaneringsplan dient goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Gemeente Zwolle).

3.8.4.3 Conclusie

Op basis van voorstaande wordt geconcludeerd dat het plan op het gebied van bodem uitvoerbaar zal zijn.

3.8.5 Externe veiligheid

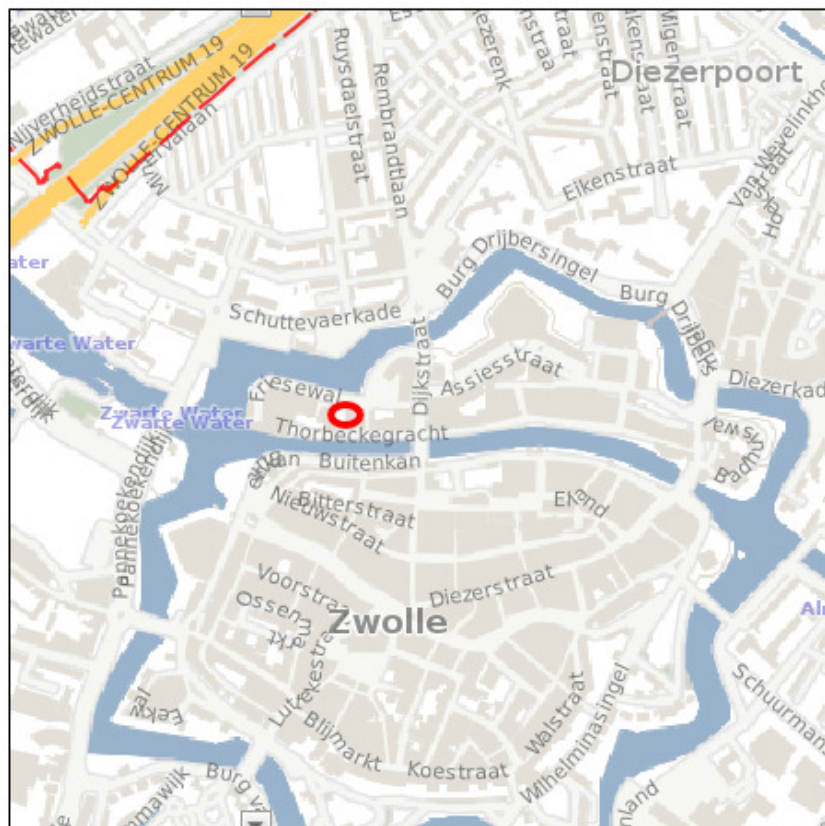
3.8.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

3.8.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied

Zoals blijkt uit de Risicokaart zijn er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig. Op ruimere afstand, op circa 480 meter bevindt zich de dichtstbijzijnde risicobron, te weten een buisleiding voor het transport van aardgas (leidingdeel N-570-20). Op deze risicobron wordt hierna nader ingegaan.

Hogedruk aardgasleiding

De gasleiding is gelegen op een afstand van circa 480 meter van het plangebied. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding.

Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. De betreffende leiding heeft een maximale werkdruk van 40 Bar en een uitwendige diameter van 318,00 millimeter wat betekent dat de 100% letaliteitsgrens van de leiding is gelegen op een afstand van 70 meter uit het hart van de leiding. De 1% letaliteitsgrens is gelegen op een afstand van 140 meter uit het hart van de leiding. Gezien het feit dat het plangebied ruimschoots (480 meter) is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens, wordt geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

3.8.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.8.6 Flora en fauna

3.8.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Onder Natura 2000 worden de natuurgebieden verstaan die op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

Voor wat soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

3.8.6.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming

Er vinden geen werkzaamheden plaats in of met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur of natuur buiten de EHS. Het nemen van vervolgstappen is dan ook niet nodig vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

In verband met de ontwikkeling in het gebied is een Quicksan 'Natuurtoets Thorbeckegracht, Zwolle' en een aanvullend onderzoek 'gierzwaluw en vleermuisonderzoek' opgesteld. De conclusie uit deze onderzoeken worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke respectievelijk zijn opgenomen in bijlage 7 en bijlage 8 en van deze toelichting.

Quicksan Natuurtoets Thorbeckegracht, Zwolle

In de Quicksan zijn de volgende verwachtingen van flora en fauna waarden opgenomen:

- In de woningen op Thorbeckegracht 82 en 82A zijn mogelijk vaste verblijfplaatsen van bijvoorbeeld Gewone en of Ruige dwergvleermuis aanwezig. Belangrijke vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen worden niet verwacht;
- De woningen op Thorbeckegracht 82 en 82A zijn mogelijk in gebruik als nestplaats van Gierzwaluw.

De quickscan komt tot de conclusie dat:

- Voorafgaand aan uitvoering van het project dient gericht onderzoek uitgevoerd te worden naar Gierzwaluw en vleermuizen, respectievelijk in juni-juli en tussen begin half mei en eind september. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek kan het noodzakelijk zijn om ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuisonderzoek

Het aanvullend onderzoek komt tot de conclusie dat:

- In de bebouwing zijn geen vaste verblijfplaatsen van gierzwaluw en vleermuizen aangetroffen. Het slopen van de bebouwing heeft zodoende geen negatief effect op vaste verblijfplaatsen van gierzwaluw en vleermuizen. Ook is geen negatief effect aanwezig op essentiële vliegroutes of belangrijke foerageergebieden van vleermuizen. Vervolgstappen in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet aan de orde.

3.8.6.3 Conclusie

Uit de quickscan en het aanvullend onderzoek is gebleken dat met het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde flora en fauna. De Flora en Faunawet, evenals wetgeving ten aanzien van beschermde natuurgebieden, vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

3.8.7 Besluit milieueffectrapportage

3.8.7.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);

- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht is het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de in onderdeel D genoemde drempelwaarden ligt, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling dient te worden vastgesteld of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

3.8.7.2 Beoordeling

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Zoals verwoord in paragraaf 3.8.6 heeft de geplande ontwikkeling in het plangebied geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet blijft ruimschoots beneden de drempelwaarden. Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder de drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de maximale planologische mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er gezien:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project; en
- de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Er is geen sprake van invloed op het milieu, dit is onder andere gebleken uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk. Daarnaast zijn de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

3.8.7.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.9 Duurzaamheid

3.9.1 Duurzaamheidsvisie en visie op de ondergrond

3.9.1.1 Duurzaamheidsvisie

Op 9 mei 2011 heeft de gemeenteraad een duurzaamheidsvisie vastgesteld, waarin ambities en doelstellingen zijn opgenomen voor de gemeente Zwolle. Er zijn vijf principes (koester diversiteit, duurzaamheid als leidend principe, duurzaamheid is van en voor de stad, benutten lokale bronnen, transitie en innovatie) van duurzaamheid genoemd die als inspiratie en richtlijn dienen voor de uitvoering van duurzaamheid. De principes van duurzaamheid zorgen ervoor dat gestructureerd wordt nagedacht over duurzaamheid in alles wat we doen, van bedrijfsvoering tot beleidsontwikkeling en -uitvoering en de samenwerking met partijen in de stad.

De gemeente wil ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid bevorderen dan wel stimuleren bij derden en zo nodig faciliteren. De gemeente wil optimaal gebruik maken van de 'know how' en de initiatieven vanuit het bedrijfsleven om ontwikkelingen voor duurzaamheid te bevorderen. Het benutten van lokale bronnen voor energiesystemen als zonne-energie, biomassacentrales en/of warmte-koude opslag in de bodem zijn daar voorbeelden van.

Doorwerking plangebied

De duurzaamheidsvisie dient als inspiratiebron en richtlijn voor nieuwe bouwplannen. Doorwerking van de duurzaamheidsvisie op het planvoornemen houdt in dat met het planvoornemen inzicht wordt geboden in de mogelijke maatregelen die kunnen bijdragen aan de duurzaamheid van de planontwikkeling.

In algemene zin levert duurzaam bouwen, zoals het stellen van een EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) norm en het bouwen conform GPR richtlijn (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) een bijdrage aan het realiseren van duurzaamheidsambities. Het beleid hiervoor is door gemeente Zwolle vastgesteld in o.a. de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen en Klimaatbeleid-interimbeleid 2009 en wordt verder gestimuleerd via de subsidie regeling Duurzame Nieuwbouwwoningen. Deze onderwerpen zullen bij de omgevingsvergunning voor bouwen verder aan de orde komen.

De grootste bijdrage van het planvoornemen aan het thema duurzaamheid is met name gelegen in het efficiënt en flexibel ruimtegebruik van het plangebied. In plaats van het voormalige bedrijfspand ten behoeve van één transportbedrijf wordt met dezelfde ruimte het plangebied benut als nieuw woongebied voor een veelvoud aan ruimtegebruikers. Het realiseren van appartementen levert aanzienlijke besparing op in bouw en energie kosten. Door meervoudig ruimtegebruik met woningen die zo nodig geschakeld kunnen worden ingezet en levensloopbestendig kunnen worden gemaakt, ontstaat binnen het plangebied een nieuw gebied met toekomstwaarde.

Voor thema's als zongeoriënteerde woningbouw, groene daken of windenergie zijn binnen het plangebied geen mogelijkheden. Uit de openbare gisviewer van de provincie Overijssel is het plangebied aangewezen als 'geschikt' gebied voor zonne-energie. Het gebruik van zonnepanelen zal via de reguliere weg mogelijk zijn. Eventuele mogelijkheden van benutting van warmte-koude opslag in de bodem wordt in de volgende paragraaf behandeld.

3.9.1.2 Visie op de ondergrond

Zwolle wil de evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de stad voortzetten en goed regelen. Bij een optimale inrichting en ruimtegebruik is ook de ondergrondse dimensie een factor van betekenis. De gemeenteraad heeft hiervoor in oktober 2007 de Visie op de ondergrond vastgesteld en besloten de basisprincipes uit deze visie toe te passen in projecten. Deze basisprincipes zijn verder uitgewerkt in het gebiedsbeheersplan voor het centrumgebied van Zwolle.

Belangrijke uitgangspunten zijn ondermeer het structureel en georganiseerd toepassen van koude en warmte opslag (KWO), het koppelen van KWO aan grondwatersaneringsopgaven en de beheersing van grondwaterverontreinigingen in het centrumgebied.

Doorwerking plangebied

Op 4 september 2015 is in een gespreksverslag met betrokken deskundigen de mogelijkheden voor warmte en koude opslag in beeld gebracht. Dit verslag is als bijlage 3 van deze toelichting bijgevoegd. Geconstateerd is dat ter plaatse van het winkelcentrum het Eiland, dat zich op een afstand van 300 meter van het plangebied bevindt, een open bodemsysteem in werking is. Deze afstand wordt te groot geacht om eventuele meekoppeling op dit bestaande systeem mogelijk te maken.

Ter plaatse van het voormalige ING kantoor aan de Dijkstraat/ Friesewal op circa 100 meter van het plangebied bestaat een voornemen tot herontwikkeling naar woningbouw. Voor deze ontwikkeling wordt de inzet van een open bodemenergiesysteem overwogen. Eventuele mogelijkheden voor meekoppeling zou bij verdere uitwerking van deze plannen kunnen worden vormgegeven. Het planvoornemen biedt hier mogelijkheden voor.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van dit bestemmingsplan Binnenstad, Thorbeckegracht 82 zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels;**
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;**
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels;**
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

- Artikel 1 Begrippen;
- Artikel 2 Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen, wat voor dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Woongebied' betreft. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemming, wat in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' betreft, hoeft niet in het gehele plangebied voor te komen.

De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;

3. Nadere eisen

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

4. Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen. De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro. De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Het betreft in dit plan: Artikel 4 Waarde - Archeologie.

Deze bestemmingen liggen als het ware over de reguliere (enkel)bestemmingen heen. De bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming geeft aan dat de gronden, naast de andere aan die gronden gegeven (enkel)bestemmingen, mede voor deze dubbelbestemming zijn bestemd.

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een (enkel)bestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De regels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de enkelbestemming ten opzicht van de dubbelbestemming aan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

- Artikel 5 Anti-dubbelregel;
- Artikel 6 Algemene bouwregels;
- Artikel 7 Algemene gebruiksregels;
- Artikel 8 Algemene afwijkingsregels;
- Artikel 9 Algemene procedureregels;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd.

Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitel geeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

4.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt - voor zover nog nodig - een toelichting op de in het plangebied voorkomende bestemmingen gegeven:

Artikel 3 Woongebied

Aan de gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Woongebied' toegekend. Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan:

- eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis;
- meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis;

Met een aanduiding 'gestapeld' is aangegeven waar de meergezinshuizen zijn toegestaan. Door middel van aanduidingen op de verbeelding is aangegeven waar welke maximale bouwhoogte geldt. In de regels is tevens een regeling opgenomen voor de bouw van bijgebouwen bij eengezinshuizen.

In de regels is bepaald dat de opgenomen bouwhoogte van de hoofdgebouwen worden gemeten vanaf peil. In artikel 1.45 is gedefinieerd wat onder peil wordt verstaan. In dit geval wordt uitgegaan van een peil van 2,60 meter boven NAP, dit mede gezien de ophoging die nog moet plaatsvinden in het plangebied.

Beroep en bedrijf aan huis

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van 'een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel'.

Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep en voor een aan huis verbonden bedrijf. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden.

Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen zijn definities opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf moet worden verstaan. Het gaat om een dienstverlenend beroep en een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf. De definities van beroep en bedrijf aan huis zijn gelijk aan de landelijk gehanteerde standaarddefinities. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er eerder sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Zoals in paragraaf 2.3 aangegeven is in verband met de aanwijzing van het plangebied als archeologische toplocatie een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming geldt bij bodem- of grondwerkzaamheden met een groter oppervlak dan 30 m² dat alvorens deze werkzaamheden worden verricht archeologische opgravingen noodzakelijk zijn. Op deze wijze is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarde afdoende geregeld.

4.4 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen. Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan.

Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Dit artikel kent een zelfde strekking als de Algemene bouwregels maar heeft dan uitsluitend betrekking op het gebruik en voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het beoogde gebruik. Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van een bouwplan. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene afwijking in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Bij een omgevingsvergunning moet van het gebruiksverbod worden afgeweken, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde afwijkingsregels van toepassing zijn.

Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels hier opgenomen.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Hierin wordt de standaardprocedure bij Zwolse bestemmingsplannen voor de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

4.5 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Bro is voorgeschreven.

Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Bro werd aanbevolen.

Artikel 11 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.6 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna “een aangewezen bouwplan”), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

5.1.1 Aangewezen bouwplan

In het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan op de bij initiatiefnemer in eigendom zijnde percelen en voor een klein gedeelte op bij de gemeente in eigendom zijnde percelen.

Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze gesitueerd op genoemde percelen. Voor deze percelen is een anterieure overeenkomst gesloten. Middels deze anterieure overeenkomst en opname in de grondprijs zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. De overeenkomst is overeenkomstig artikel 6.24 Wro en artikel 6.2.12 Bro gepubliceerd en ter inzage gelegd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de gemeenteraad, op grond van de anterieure overeenkomst, geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

5.1.2 Financiën

De risico's en kosten ten aanzien van de realisatie van de bestemming worden volledig gedragen door de ontwikkelaar.

5.1.3 Afsluiting

Ten aanzien van de dekking van reeds gemaakte en nog te maken kosten kan gesteld worden dat bij besluit d.d. ****(datum) het college van B&W van de gemeente Zwolle het (voorbereidings)krediet heeft vastgesteld.

5.1.4 Conclusie

Op basis van het bovenstaand wordt het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

5.2.1 Overleg buurt

Op 16 december 2014 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan belanghebbenden en is gelegenheid geboden inhoudelijk op het plan te reageren. Hierover is overleg geweest met de 'Bewonersvereniging Binnenstad te Zwolle', 'Vrienden van de Stadskern Zwolle', 'VVE Zwanenburcht' en de projectontwikkelaar AM. De overleggen zijn vastgelegd in gespreksverslagen. Uit de overleggen is naar voren gekomen dat men over het algemeen zeer positief staat tegenover het plan. Met projectontwikkelaar AM zijn meerdere overleggen gevoerd en is het plan inhoudelijk aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het AM.

5.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

5.2.2.1 Provincie Overijssel

P.M.

5.2.2.2 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door middel van de digitale watertoets (zie ook paragraaf 3.7.3 en bijlage 9). Op basis van de uitgevoerde watertoets is de normale procedure van toepassing. Het plan wordt derhalve nader afgestemd met het waterschap Drents Overijsselse Delta .

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 RWP West-Overijssel definitieve versie

Bijlage 2 Onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking

Bijlage 3 Gespreksverslag Duurzaamheid en Energie

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Bouwhistorisch onderzoek

Bijlage 7 Quicksan natuurtoets Thorbeckegracht, Zwolle

Bijlage 8 Aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuisonderzoek

Bijlage 9 Digitale watertoets

Bijlage 10 Stedenbouwkundige toelichting

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Binnenstad, Thorbeckegracht 82' met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP15015-0002 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het verkopen en/of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen die verband houden met het ambacht;

1.6 archeologische monumenten

terreinen die van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige vóór tenminste 50 jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden;

1.7 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

- de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een perceel betreft:

- een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een perceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het perceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.10 bedrijf

het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 bedrijf aan huis

een bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 begane grond

de eerste volledige bouwlaag boven het peil;

1.14 beroep aan huis

een beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.15 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke; een daaraan vastgebouwde of er deel van uitmakende woning wordt niet meegeteld;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 cultuurhistorische waarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

1.26 dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen belwinkels, internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen belwinkels, internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.28 eengezinshuis

een gebouw, dat één woning omvat;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct gelegen is bij een hoofdgebouw;

1.31 erftoegangsweg

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet meer primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen;

1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.33 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.34 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, een spoorweg of een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.35 geluidsgevoelige functies

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.36 geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.37 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.38 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.39 kunstnijverheidsbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen van gebruiks- en siervoorwerpen alsmede in rechtstreeks verband daarmee en als ondergeschikte nevenactiviteit detailhandel;

1.40 meergezinshuis

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.41 normaal onderhoud

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.42 onderbouw

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,50 meter boven peil is gelegen;

1.43 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

1.44 openbare nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

1.45 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
2.60 meter boven het Normaal Amsterdams Peil;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
2.60 meter boven het Normaal Amsterdams Peil;

1.46 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.47 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 sociale veiligheid

de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen;

1.49 standplaats

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen en vaste plaatsen op snuffelmarkten;

1.50 stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten;

1.51 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.52 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.53 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.54 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

1.55 wooneenheid

elke ruimte of als eenheid samengesteld aantal ruimten, welke geschikt en bestemd is voor bewoning, zoals eengezinshuizen, bejaardenwoningen, woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens en meergezinshuizen;

1.56 zolder

een gedeelte van een gebouw dat door schuine dakschilden is afgedekt en waarvan de borstwering niet hoger is dan 1 meter;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de vloeroppervlakte van een woning:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor wonen;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis;
- b. meergezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis;
- c. dienstverlening, ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijf in de eerste bouwlaag van eengezinshuizen en in de eerste bouwlaag van de meergezinshuizen;
- d. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- e. (ondergrondse) gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen (parkeergarage);
- f. opritten, voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van warmte-/koudeopslag
- i. parkeervoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. infrastructurele voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. water;

met de daarbij behorende:

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximaal 2 eengezins- en 27 meergezinshuizen mogen worden gebouwd;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen meergezinshuizen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- g. de hoofdgebouwen mogen worden uitgevoerd met een dakhelling tussen 0 en 67 graden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' de dakhelling van een hoofdgebouw niet minder of meer mag bedragen dan de aangegeven minimale en maximale dakhelling.
- h. de maatvoeringsvlakken mogen worden overschreden ten behoeve balkons en overbouwingen, mits:
 - 1. deze overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt;

2. deze tenminste 0,30 meter boven de onderkant van de scheidingsconstructie met de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw is gelegen;
3. deze niet plaatsvindt aan de wegzijde van het doorgaande verkeer of aan de zijgevels van gebouwen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij eengezinshuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij eengezinshuizen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.2.3 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan bij eengezinshuizen en meergezinshuizen met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van terrasafscheiding of borstwering op dakterrassen mag niet meer dan 1,2 m bedragen;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)'.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij meergezinshuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij meergezinshuizen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend inpandig worden gebouwd;
- b. ingeval van ondergrondse bijbehorende bouwwerken of deels onder het peil gelegen bijbehorende bouwwerken mag de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.2.5 Gebouwen ten behoeve van parkeergarage

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een parkeergarage gelden de volgende regels:

- a. een bovengronds gebouw ten behoeve van parkeervoorzieningen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, een ondergrondse gebouw ten behoeve van parkeervoorzieningen mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen mogen in maximaal 1 bouwlaag worden gebouwd waarbij de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- c. in afwijking of in aanvulling op het bepaalde onder b mag ingeval van ondergrondse gebouwen of deels onder het peil gelegen gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd zijn onder a, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;

- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a om toe te staan dat het bouwvlak met maximaal 0,2 meter wordt overschreden, met dien verstande dat deze afwijking uitsluitend mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking';
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder g om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak,
- c. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder g om toe te staan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt vergroot.
- d. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak in combinatie met een dakterras.

3.4.2 Voorwaarden

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van eengezinshuizen voor meer dan 1 woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bij een eengezinshuis behorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van een eengezinshuis of meergezinshuis voor dienstverlening, kunstnijverheidsbedrijf of ambachtelijk bedrijf, tenzij:
 - 1. het aantal meergezinshuizen dat hiervoor wordt gebruikt, niet meer bedraagt dan 2; en
 - 2. de uitoefening van een dienstverlening, kunstnijverheidsbedrijf of ambachtelijk bedrijf uitsluitend plaatsvindt in de eerste bouwlaag;
- d. het gebruik van een eengezinshuis of meergezinshuis voor beroep of bedrijf aan huis, tenzij het gedeelte van de woning met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken dat voor beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- e. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf hoe gering ook van omvang;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

- g. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 3.5.1 onder a om meerdere woningen in een eengezinshuis toe te staan.

3.6.2 Voorwaarden

De in artikel 3.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd ten behoeve van deze bestemmingen dan overeenkomstig de volgende regels, indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 30 m² zal kunnen worden verstoord:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m².

4.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de archeologische monumentenzorg op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen;
- b. Aan het vereiste onder a wordt in elk geval voldaan, indien wordt voldaan aan de parkeernormen als genoemd in het gemeentelijk parkeerbeleid;
- c. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

6.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.1 en 6.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. het bepaalde in artikel 6.1 en 6.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen;
- b. Aan het vereiste onder a wordt in elk geval voldaan, indien wordt voldaan aan de parkeernormen als genoemd in het gemeentelijk parkeerbeleid;
- c. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.

7.2 Laden of lossen

Indien het gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen mag dit onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels uitsluitend worden gewijzigd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 7.1 en 7.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. het bepaalde in artikel 7.1 en 7.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijking van het algemeen geldende gebruiksverbod van artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan in dit plan of in een wijzigingsplan afgeweken worden van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 1% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkmogelijkheid in deze regels van toepassing is;
- b. de bestemmingsregels om toe te staan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels om toe te staan dat aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsgrenzen om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot in het belang van het af te scheiden erf of het af te scheiden perceel;
- e. de bestemmingsregels, voor zover deze een woning toestaan, ten behoeve van bed & breakfast, mits:
 1. degene die de bed & breakfast activiteiten uitvoert, tevens de hoofdbewoner van de woning is of een lid van zijn gezin;
 2. er voor de bed & breakfastactiviteiten niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt met een maximum oppervlakte van 75 m²;
 3. er geen zelfstandige keuken in een door gasten gebruikte kamer of in een zelfstandig gastenverblijf aanwezig is.
- f. de bestemmingsregels ten behoeve van het innemen of hebben van een standplaats, tenzij:
 1. de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
 2. als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt;

8.3 Voorwaarden voor het toestaan van afwijkingen

De in artikel 8.2 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken wordt langs elektronische weg gedurende 2 weken ter inzage gelegd op de website van de gemeente Zwolle, waarbij de stukken door een ieder kunnen worden geraadpleegd en voor een ieder beschikbaar worden gesteld.
- b. De verbeelding op papier van het ontwerp van een besluit met bijbehorende stukken ligt eveneens gedurende de zelfde onder a genoemde periode in het informatiecentrum in het stadskantoor van de gemeente Zwolle voor een ieder ter inzage.
- c. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van tevoren langs elektronische weg bekend op de website van de gemeente Zwolle.
- d. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging eveneens van tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden.
- e. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.
- f. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders langs elektronische weg of schriftelijk hun zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp van het besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Voortzetting strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

10.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht worden afgeweken.

Artikel 11 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan "Binnenstad, Thorbeckegracht 82".

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Binnenstad, Thorbeckegracht 82".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering
van nummer

drs. H.J. Meijer, voorzitter,

drs. A.B.M. ten Have, griffier,