

StartnotitieProces-, Programma- en
Projectmanagement

Aan Wethouder Anker

Telefoon (06) 148 38 185

Kopie aan Wijkwethouder William Dogger

Van Florian van Dijk

Datum 21 september 2021

Onderwerp Startnotitie Oving

1**1****Aanleiding**

In Dieze-oost aan de Bisschop Willebrandlaan is sinds 1998 de garage Oving gevestigd. In 2020 is er een koopovereenkomst getekend met projectontwikkelaar Bemog die de locatie wil ontwikkelen naar een locatie waar gewoond kan worden. Bureau Rijnboutt heeft een eerste verkenning gedaan naar een mogelijke ontwikkeling op deze locatie en dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige studie door Rijnboutt. Deze studie is in juni 2020 gepresenteerd aan de ruimtelijke initiatieven tafel. De conclusie van het NRI-proces is dat het een kansrijke ontwikkeling is. In 2021 is er een gemeentelijk projectteam samengesteld en deze heeft in een startbijeenkomst de kansen, mogelijke uitgangspunten en risico's voor deze ontwikkeling geïnventariseerd. In deze startnotitie delen we de eerste uitkomsten van het proces tot nu toe en uitwerking voor het vervolg voor deze ontwikkeling.

*Afbeelding 1. Huidige situatie*

Datum

21 september 2021

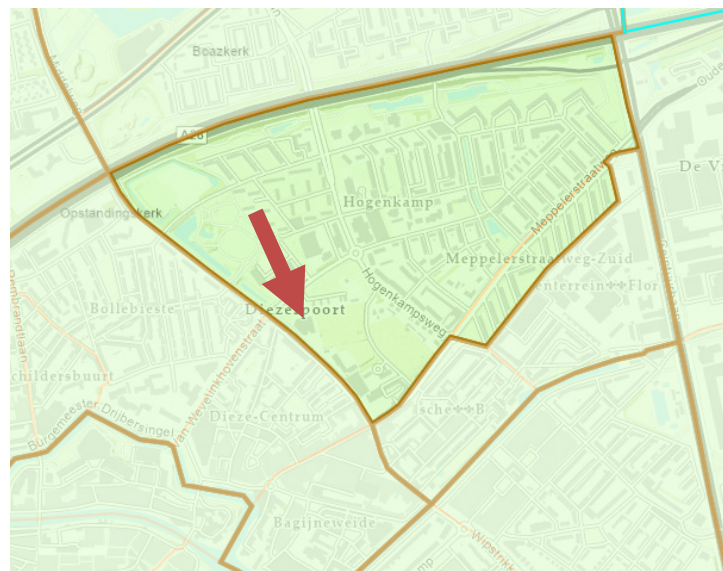
2

Context

De essentie van deze locatie is, dat deze ligt op een kruising van allerlei grootschalige ruimtelijke structuren. Tegelijk wordt de directe omgeving van de locatie gekenmerkt door allerlei kleinschalige elementen. Daardoor is de locatie complex. Het ontwerp vraagt om een balans tussen veel verschillende (ruimtelijke) belangen én het vinden daarin van een eigen sterke identiteit.

Ruimtelijke structuren die de locatie bepalen zijn:

- ligging vlakbij de binnenstad.
- ligging in de groene hoofdstructuur, in een groene vinger die vanuit de stad doorloopt naar het Zwarte Water.
- op deze locatie heeft de groenstructuur een betekenis als wijkpark voor Dieze (Dieze Oost en Dieze West).
- ligging aan twee grote wegen: de Middelweg/Bisschop Willebrandlaan en de Van Wevelinckhovenstraat, die beide in de omgevingsvisie zijn aangeduid als stadsstraat.
- kleinschalige omgeving bestaande uit onder andere historische structuren, de kleinschalige historische bebouwing van Dieze West, de dierenweide en de naastgelegen rij woonwagens.
- de ligging naast de begraafplaats waar een bepaalde rust en privacy bij past.
- de naastgelegen ontwikkeling van het Haemerkenhof in 2019, waarbij op de locatie van de voormalige St. Michaelskerk woningen zijn gebouwd. De toren van ca. 30m hoog is blijven staan en is een echte blikvanger vanaf de Middelweg/Bisschop Willebrandlaan.



Afbeelding 2. Locatie gelegen in Dieze oost.

Datum

21 september 2021

De uitdaging is om op deze bovenstaande structuren een passend antwoord te vinden in het beoogde initiatief op de Ovinglocatie. Zonder daarbij aan eigen kracht in te boeten. Daarnaast spelen er opgaven zoals een opgave vanuit de ZAS (Zwolse klimaatopgave), de bekende KEC-ambities en de opgave om de zichtbaarheid en samenhang van het park te vergroten.

In de nabije omgeving spelen twee andere projecten: de ontwikkeling van de Stilohallocatie en het toekomstperspectief Dieze West. Ze worden hieronder nader beschreven.

Stilohallocatie

De gemeente is voornemens om op de plek van de huidige Stilohal woningen te ontwikkelen. De grond is in eigendom van de gemeente. De locatie voor de woningbouw ligt vast aan Dieze Oost, en de ontwikkeling zal daardoor als een vooruitgeschoven post van Dieze Oost de groenstructuur insteken. Aan de Middelweg wordt een ruime zone vrijgehouden voor het groen en de watergang. De voorgestelde hoogte van de bebouwing sluit aan op die van Dieze Oost. De positie die deze ontwikkeling inneemt in de stad, namelijk als deel van Dieze Oost, is daarmee anders dan de Ovinglocatie die veel meer los van Dieze Oost in de groenstructuur ligt.

Ontwikkelperspectief Dieze West

Met de publicatie van de ontwerp omgevingsvisie voor Zwolle - 'Mijn Zwolle van morgen: inclusief, verweven en verbonden' – is volgens een paar woningbouwcorporaties en vastgoedpartijen een momentum ontstaan voor een duurzame transformatie en ontwikkeling van de wijk Dieze West. Zij hebben het initiatief genomen voor deze wijk een ontwikkelperspectief op te stellen.

Het ontwikkelperspectief start vanuit de identiteit en kracht van de wijk, de maatschappelijke en ruimtelijke opgaven en de kansrijke ontwikkelingen en hebben die vervolgens vertaalt in 10 + 1 ruimtelijke ontwikkelprincipes.

Interessant voor de voorliggende locatie is dat er wordt gesproken van een ambitie om de Middelweg en de Van Wevelinckhovenstraat meer als voorkanten te gaan zien, indachtig de stadsstraten van de omgevingsvisie.

Naast dat het verbindingen zijn, is de ambitie dat de straten meer onderdeel van het dagelijks leven worden, dat de straten ontmoeten faciliteren en levendig zijn.

Datum

21 september 2021

3 **Bestaande locatie**

De locatie van circa 0,5 hectare groot wordt momenteel gebruikt als autobedrijf en groenvoorziening. Het bedrijfsperceel is volledig verhard. Er staat een hoofdgebouw van zo'n 2.500 m² met een hoogte van circa zes meter. De hoofdtoegang ontsluit op de Bisschop Willebrandlaan. De ruimte tussen het bedrijf en de Van Wevelinkhovenstraat is groengebied, waarin een aantal monumentale bomen staan. Het hele transformatiegebied ligt in de hoofdgroenstructuur. Het gebied grenst aan de R.K. begraafplaats. De begraafplaats is een rijksmonument en vormt samen met de algemene begraafplaats een kostbaar en bijzondere plek. Verder grenst het gebied aan woonwagenstandplaatsen, Dierenweide Dieze Oost en twee hoofdverkeerswegen. De Bisschop Willebrandlaan, met aan de overzijde daarvan het meer versteende Dieze West en centrum, en de Van Wevelinkhovenstraat, met aan de overzijde van die straat een tankstation, de ontwikkellocatie Stilohal, een school voor speciaal basis onderwijs en Park de Hogenkamp en een gebied met diverse functies.



Afbeelding 3. Bestaande locatie

4 **BESTEMMINGSPLAN**

Geldend bestemmingsplannen zijn: Diezerpoort, Zwolle parapluplan Zelfstandige woonruimte en Zwolle parapluplan Parkeren. De locatie heeft de bestemming Bedrijf-Garage. Het Initiatief is in strijd met het bestemmingsplan. Zowel qua functie, overschrijding van bouwvlak en overschrijding van bouwhoogte (8m). Om het initiatief mogelijk te maken zal het bestemmingsplan herzien moeten worden.

Naar verwachting treedt 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet zet onder andere in op een meer integrale kijk naar de fysieke leefomgeving als geheel. De wet geeft nieuwe instrumenten, zoals het omgevingsplan, procedures en inhoudelijke normen.

Aannemelijk is dat dit initiatief onder het regiem van de Omgevingswet gaat vallen. Inzet is vanaf de start zo goed mogelijk op de nieuwe wetgeving te anticiperen. Eerstvolgende stap is een nadere verkenning naar de betekenis

Datum

21 september 2021

van de Omgevingswet voor dit initiatief. Die verkenning moet meer duidelijkheid bieden over:

- De voor dit initiatief vereiste besluiten en procedures.
- De voor dit initiatief noodzakelijke inhoudelijke afwegingen, beoordeling en onderbouwing.

De uitkomst kan aanleiding vormen de in hoofdstuk vijf benoemde globale kansen, kanttekeningen en onderzoeksvragen in een later stadium aan te passen en/of aan te vullen.



5 BELEIDSKADERS

De gemeentelijke beleidskaders geven richting voor een kwaliteitsverbetering. Onderstaande beleidskaders zijn de belangrijkste, maar niet alle relevante beleidskaders.

Ontwerp omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen 2030

Het ontwerp van de omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen 2030 geeft aan dat Initiatieven een kwaliteitsbijdrage moeten leveren aan private én publieke ruimte. De gebiedsopgaven en de opgaven in het raamwerk zijn daarbij leidend.

In het ontwerp van de omgevingsvisie worden gebiedsprofielen benoemd. De profielen geven een samenhangend toekomstbeeld voor de diverse gebieden binnen de stad. Het initiatief ligt binnen het gebiedsprofiel Stedelijk Gebied en, ter plaatse van het bestaande groen, Stedelijk Groen.

Datum

21 september 2021

Stedelijk Gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is divers en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Ruimtedruk in het Stedelijk Gebied is relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren en een relatief hoge mate van verstening (hittestress). Uitgangspunten binnen dit gebiedsprofiel zijn:

- Selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen om te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- Behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- Stimuleren en bevorderen van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- Intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fiets paden en voldoende veilige stallingen met oplaad-mogelijkheden voor de e-bike.
- Behoud en ontwikkeling van waardevolle groene plekken voor ontmoeting, bewegen en rust.

Hoogbouw

De omgevingsvisie gaat ervan uit dat er in Zwolle een stevige groei plaats zal vinden. Om in een verdichtende stad ruimte te bieden aan de groei zal meervoudig ruimtegebruik een oplossing kunnen zijn. Het stapelen van functies betekent ook dat er meer hogere bebouwing kan ontstaan. Niet elke plek in de stad is geschikt voor hoogbouw, door de aard of karakter van de plek of buurt. Belangrijke knooppunten van (o.v.) infrastructuur die bij elkaar komen zijn geschikte plekken voor verdichting. Plekken waar veel mensen en activiteiten bij elkaar komen. Zo is volgens de ontwerp-omgevingsvisie een bouwhoogte tot 45m rond de binnenstad mogelijk en langs de ring (stadsruit) een bouwhoogte tot 70m. In de wijken is deze hoogbouw gekoppeld aan de (hoofd)centra mogelijk tot max 25m. Ook wordt uitgegaan van een bepaalde grondtoon, ten opzichte waarvan een accent geplaatst wordt. Uitgangspunt is dat de hoogbouw van toegevoegde waarde is voor de biodiversiteit. Inmiddels is de omgevingsvisie vastgesteld.

Wonen

Er is een woningbouwopgave in Zwolle. Een sterke, bruisende stad in een economisch krachtige regio die nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Tegelijk is de positie van Zwolle binnen Nederland veranderd. Zo heeft Zwolle een plek gekregen in het Stedelijk Netwerk van Nederland en kan de uitwerking van het toekomstbeeld OV 2040 de aantrekkelijkheid van Zwolle verder vergroten. Deze twee ontwikkelingen maken dat er een grote

Datum

21 september 2021

vraag naar betaalbare woningen is in Zwolle. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie om de komende 10 jaar minimaal 1.000 woningen per jaar toe te voegen.

Met de toevoeging van deze woningen willen we de ambities uit de Woonvisie 'Ruimte voor wonen 2017- 2027' waarmaken: sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltaxstad. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019 – 2024 is geschetst hoe we die ambities willen realiseren. Kern van de Ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, zowel gebiedsgericht als adaptief.

Groen

De Groene Kaart van Zwolle 2013 toont de exacte ligging van de Stedelijke Hoofdgroenstructuur en de Wijkgroenstructuur. Op de kaart is te zien dat de Ovinglocatie in de hoofdgroenstructuur ligt. Het Groenbeleidsplan (GBP) 1998 benoemt het volgende over bouwen in de hoofdgroenstructuur: Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de stedelijke hoofdgroenstructuur. Initiatieven worden getoetst aan de groene functies die de stedelijke hoofdgroenstructuur ter plaatse moet vervullen. De hoofdgroenstructuur waarin de Oving locatie ligt maakt onderdeel uit van een groene vinger die vanuit het Zwarte water de stad in komt. Daarnaast vormt de locatie de verbinding tussen Park de Hogenkamp en de bestaande stedelijke groenstructuur. Door herontwikkeling ontstaan kansen om de groenstructuren beter met elkaar te verbinden.

Daarnaast wordt in de Bomenverordening benoemd dat alle bomen binnen de hoofdgroenstructuur een hoog beschermingsniveau hebben. Het bestaande groen op de locatie is van grote waarde en er dient daarom rekening mee gehouden te worden bij nieuwe plannen.

Mobiliteit

Met de verwachte groei van Zwolle en het aantal inwoners, zal ook de mobiliteit groeien. In de Mobiliteitsvisie 2020-2030 van Zwolle beschrijven we hoe door anders en slimmer om te gaan met mobiliteit, de stad kan groeien en tegelijkertijd bereikbaar, leefbaar en vitaal blijft. Daarbij houden we rekening met onze ambities voor een gezonde leefomgeving.

We zetten in op actieve vormen van mobiliteit (lopen en fietsen). Slimme mobiliteitsoplossingen moeten ervoor zorgen dat de stad voldoende ruimte biedt voor groen, spelen en recreatie. Bij gebiedsontwikkelingen stimuleren we ontwikkelaars en woningcorporaties om parkeer- en mobiliteitsconcepten toe te passen.

Datum

21 september 2021

6 **Uitgangspunten en onderzoeksvragen voor herontwikkeling**

Programma:

Naast een passend, betaalbaar, divers en kwalitatief woonprogramma is ook een passend stedelijk woonmilieu van belang waarbij deze locatie in een groen stedelijk woonmilieu ligt grenzend aan een centrumgebied.

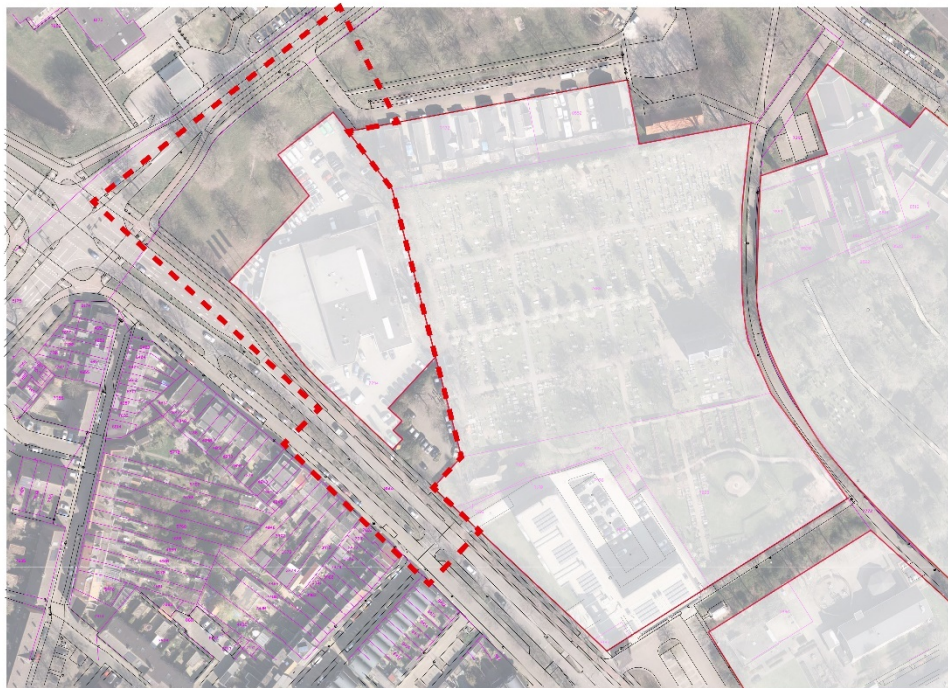
In de volgende fase zal onderzocht moeten worden wat een wenselijk en haalbaar programma is. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe dat aansluit bij het gemeentelijke woonbeleid en hoe het programma zich verhoudt tot andere woningbouwontwikkelingen in de nabije omgeving, in het bijzonder tot de ontwikkeling op de locatie Stilohal. Aandachtspunt daarbij is de verdeling over de verschillende prijscategorieën uit de Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen waarbij de leidraad is, 30% goedkope woningen, 40% middeldure en 30% dure woningen. Met deze verdeling wordt een gevarieerd woonaanbod beoogd, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning te vinden is. De maatregelen in het Zwols Pakket 1.0 en 2.0 dragen daar aan bij. Het onderzoek in de volgende fase geeft daarnaast inzicht in de beoogde doelgroepen voor de woningbouw op de Oving-locatie, waarbij rekening gehouden wordt met toekomstige ontwikkelingen en de diversiteit en sociale kwetsbaarheid die nu in de buurt bestaat.

Datum

21 september 2021

Plangebied:

De initiatiefnemer wil graag gebruik maken van een stuk grond in gemeentelijk eigendom en onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De initiatiefnemer wil dit stuk grond aankopen van de gemeente. In de vervolgfase dient onderzocht te worden of de gemeente dit wil en zo ja onder welke voorwaarden. De gemeente wil dan vervolgens graag de historische entree van de begraafplaats meer manifest maken aan de straat en daar een stuk grond voor verwerven, dan wel herinrichten.



Afbeelding 3: Plangebied

Stadsstraten

De Van Wevelinkhovenstraat en de Bisschop Willebrandlaan maken deel uit van één van de in de ontwerp-omgevingsvisie aangewezen strategische ontwikkelzones, namelijk Stadsstraten. Vanuit het centrumgebied waaiert een serie van stadsstraten uit naar de jongere stadsdelen gelegen aan de buitenzijde van de ring.

We kiezen op deze locatie ervoor om prioriteit te geven aan het in stand houden en versterken van de hoofdgroenstructuur. Dat betekent dat aan beide wegen een groene strook van voldoende maat ligt/komt te liggen. Daar projecteren we enkele belangrijke kenmerken van een stadsstraat op:

- verbindingen/routes.
- prettige verblijfsplek
- gebruiksmogelijkheden

Datum

21 september 2021

Voor deze locatie betekent dat, dat de toekomstige bebouwing een voorzijde heeft naar zowel de Van Wevelinckhovenstraat als naar de Bisschop Willebrandlaan. De plinten zijn levendig: gevuld met passende functies waardoor er “ogen op het park zijn”, dus versterking van de sociale veiligheid. Waar er voldoende aanleiding en ruimte is, wordt een pad door het groen aangelegd. En het groen wordt aantrekkelijk en gebruiksvriendelijk ingericht, met eventueel passende gebruiksmogelijkheden.

Bouwvolume:

Vanwege het belang van de locatie op diverse schaalniveaus (Van Wevelinckhovenstraat, ligging aan de Middelweg, ligging in de groene vinger/hoofdgroenstructuur en de relatie met kleinschalige historisch waardevolle omgeving), komt het aan op een goede stedenbouwkundige en vervolgens ook architectonische uitwerking. Enerzijds past hier een stevig gebouw, anderzijds moet het respectvol omgaan met de directe omgeving. Welke bouwmassa is stedenbouwkundig/ ruimtelijk wenselijk voor de nieuwe bebouwing en wat zijn de daarbij passende woningaantallen moet o.a. onderzocht worden. Hier hoort ook een goede studie bij van de rooilijnen en massa.

Vanwege de ligging in de hoofdgroenstructuur, vinden we het belangrijk dat vanuit diverse gezichtspunten het groen dominant is. Dat wil zeggen, dat deze plek zo veel mogelijk beleefd zou moeten worden als doorlopend groen met daarin bebouwing en parkeren. Het groen langs de Van Wevelinckhovenstraat en langs de Bisschop Willebrandlaan heeft daarbij prioriteit. Ook een mate van openheid vanuit de begraafplaats is wenselijk. Enerzijds geeft dat “licht en lucht” aan de begraafplaats. Anderzijds is zo de hoofdgroenstructuur en de betekenis daarin van de begraafplaats zichtbaar vanuit de omgeving.

Vanwege de ligging aan de grote wegenstructuren, dicht bij de binnenstad, is een grotere bebouwingshoogte dan de omgeving vanuit gemeentelijk perspectief bespreekbaar op deze locatie. Dat zou een hoogte van 7 a 8 lagen kunnen zijn dat in lijn is met de omgevingsvisie. De ambitie moet daarbij zijn, dat door het stapelen van programma er meer groen en groene kwaliteit op maaiveld tot stand komt. De uiteindelijk hoogte is afhankelijk van meerdere factoren zoals een haalbare businesscase, woningbouwprogramma, meerwaarde en kwaliteit op maaiveldniveau en participatie met de omgeving.

Beeldkwaliteit:

In de welstandsnota valt deze locatie onder de “Oudere uitbreidingswijken”. Kenmerkend worden genoemd de planmatige opzet en voor Deze Oost ook de seriematige bouw. Echter deze locatie ligt los van deze structuur. In de volgende fase zal worden onderzocht of er aanvullend op de welstandsnota een aparte paragraaf over beeldkwaliteit op deze locatie nodig is, al dan niet samen met de Stilhallocatie. Op deze locatie is er een hogere ambitie voor kwaliteit.

Datum

21 september 2021

Relatie begraafplaats

Het plan wordt gerealiseerd op de grens met de R.K. begraafplaats. De begraafplaats is een rijksmonument en vormt samen met de algemene begraafplaats een kostbaar en bijzonder geheel. De monumentale begraafplaats is omgeven door een muur die deze plek een intieme sfeer geeft. Het is belangrijk dat deze begraafplaats deze sfeer behoudt. Door hoge woonbebouwing direct langs de begraafplaats te realiseren wordt dit karakter, en daarmee de monumentale waarde verstoord. Dit is niet wenselijk. Zowel in het ontwerp als realisatie dient er rekening gehouden te worden met de monumentale status.

Groen

De locatie ligt in de hoofdgroenstructuur. Vanaf de weg is de beleving van deze grotere groenstructuur en de continuïteit en zichtbaarheid ervan niet optimaal. Het initiatief kan dus worden aangegrepen om de hoofdgroenstructuur hier te versterken. Daarbij kan ook gekeken worden naar de toegankelijkheid, waardoor het groen voor omwonenden extra meerwaarde krijgt. Denk hierbij aan nieuwe looproutes in de omgeving en/of plekken om even te zitten. Uitgangspunt is dat de hoeveelheid groen en biodiversiteit niet afnemen en liever nog toenemen. De initiatiefnemer moet onderzoeken op welke wijze de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur behouden en versterkt kan worden bij de ontwikkeling.

Bestaand groen moet, waar mogelijk, geïntegreerd worden en/of leidend zijn bij de inrichting van het te ontwikkelen gebied. De (monumentale) bomen vormen het casco van de groenstructuur en moeten worden gehandhaafd en worden ingepast. Voor de overige bomen moet er een bomenonderzoek gedaan worden om de kwaliteit van de bomen te bepalen en conclusies te kunnen trekken omtrent behoud, verplant of herplant. In overleg met de gemeente worden de huidige en toekomstige volwassen kroonprojecties van de te sparen (monumentale) bomen en structuurbepalende bomenrijen zoals die langs de Middelweg bepaald. Waarbij duurzame handhaving van de bomen het uitgangspunt is en er geen nadelige effecten voor deze bomen zijn ten gevolge van de ontwikkeling van het gebied. Zowel voor, tijdens of na de uitvoering van de werkzaamheden. In algemene termen betekent dit dat het gebied binnen de kroonprojectie van deze bomen geen veranderingen mogen plaatsvinden (bebouwing, maar ook verharding, kabels en leidingen, etc.) en er tijdens de bouw geen activiteiten mogen plaatsvinden.

Klimaatadaptatie

Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een klimaatbestendig en robuust watersysteem, geheel in lijn met de Zwolse Adaptatie Strategie (Zwolse adaptatiestrategie 2019, zie website Zwolle). Hemelwater binnen dit plangebied mag niet afgevoerd worden naar het riool. Hemelwater moet via bodeminfiltratie het grondwater op peil houden / aanvullen, dit om droogte te voorkomen. Er

Datum

21 september 2021

dient daarom een infiltratievoorziening te worden aangelegd met een minimale berging van 70mm per aangesloten verhard oppervlak. Daarnaast moet overtollig hemelwater geborgen kunnen worden binnen de grenzen van het plangebied. Hier moet een T=100 bui (70mm in 1 uur) geborgen kunnen worden, zodat er geen wateroverlast optreedt. Ook een bui T=250 (90mm in 1 uur) mag niet tot schade leiden in en rondom het plangebied.

In de Zwolse adaptatiestrategie is ook een blauwgroennetwerk opgenomen, deze locatie maakt onderdeel uit van deze blauwgroene netwerk, en biedt daarom kansen om de opgaven te koppelen. In overleg met de gemeente kan gekeken worden of een deel van het groen tussen locatie Oving en de van Wevelinkhovenstraat aan het plangebied toegevoegd kan worden. Hier zou dan een deel van het overtollige hemelwater geborgen kunnen worden. Daarnaast wordt onderzocht of de dierenweide voorzien kan worden met een wadi.

Wenselijk is om beide ontwikkelingen op elkaar af te stemmen.

De ontwikkeling mag geen extra opwarming veroorzaken, er dienen extra schaduwplekken gecreëerd te worden zodat hittestress wordt beperkt en de opwarming op deze locatie afneemt.

Energie

De locatie grenst aan het zoekgebied voor een nieuw geothermie-project in Zwolle. Daarnaast zijn er plannen voor een warmtenet in Dieze, via het WijBedrijf. Deze initiatieven sluiten op elkaar aan en zullen in de toekomst waarschijnlijk gezamenlijk verder worden ontwikkeld.

Met name voor hoogbouw kan dit warmtetraject een goede manier zijn om te voldoen aan de duurzaamheidseisen vanuit Beng. Vaak is het voor deze gebouwen een uitdaging om met een relatief klein dakoppervlakte voldoende capaciteit te generen. In de volgende fase wordt dit nader verkend.

Circulair

Het uiteindelijke doel voor Zwolle is een circulaire economie en circulaire stad, waarbij voor ons geldt dat een circulaire stad klimaat adaptief en energieneutraal is. In een circulaire economie wordt de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen gemaximaliseerd en waarde vernietiging geminimaliseerd. Voor Oving betekent dit dat bij de uitwerking wordt onderzocht op welke wijze dit gebied kan bijdragen aan de omschreven ambities. Een herontwikkeling naar wonen van voormalige garage past goed in de ambitie m.b.t. circulariteit herontwikkeling waarbij ook de ambities op het gebied van energie, klimaat en een gezonde woonomgeving worden meegenomen, passen binnen het beleid en reduceren het gebruik van grondstoffen.

Datum

21 september 2021

Mobiliteit

Het plangebied vormt een driehoek die aan twee zijden wordt omsloten door gebiedsontsluitingswegen. De Bisschop Willebrandlaan en de van Wevelinkhovenstraat zijn 50 km/uur wegen met een verkeersfunctie en kruisen elkaar op het met verkeerslichten geregelde kruispunt op de hoek van het plangebied waar ook de Middelweg aan takt.

Langs de van Wevelinkhovenstraat en de Bisschop Willebrandlaan ligt aan beide zijden een voetpad. De fietsvoorzieningen zijn op de Bisschop Willebrandlaan en Middelweg deels vrijliggend en deels op de rijbaan. Op de van Wevelinkhovenstraat maken fietsers gebruik van de fietsstroken op de rijbaan. Beide wegen zijn hoofdfietsroutes.

Bij de uitwerking van het plangebied staat het STOP-principe voorop:

- de focus ligt op actieve vormen van mobiliteit zoals lopen en fietsen. Dit betekent dat goede, directe en aantrekkelijke aansluitingen moeten zijn vanuit het plangebied op de (infrastructuur in de) openbare ruimte;
- De inrichting van het plangebied moet toegankelijk zijn voor iedereen en verleiden om te lopen en fietsen.
- Denk voor voetgangers aan het bezoeken van de winkels aan de Hogenkampsweg, winkelcentrum Diezerpoort en Diezerbrink, een ommetje naar park de Hogenkamp, dierenweide of wandeling richting binnenstad.
- De buitenruimte is aantrekkelijk ingericht en biedt voldoende verblijfsruimte.
- Voldoende fietsparkeervoorzieningen aanwezig, inpandig en/of direct naast de deur.

Van belang is dat:

- Het autoparkeren binnen het plangebied wordt afgewikkeld. Toetsing gebeurt op basis van de 'Regeling parkeernormen Zwolle 2016'. Of de op dat moment geldende parkeernormen.
- Om op een kleine locatie ook een goed woonmilieu te creëren is het uitgangspunt dat het (bewoners) autoparkeren inpandig wordt opgelost. De buitenruimte kan daardoor worden ingericht als aantrekkelijke verblijfsruimte met ruimte voor groen.
- Het toepassen van innovatieve mobiliteitsconcepten, passend bij de gebiedsopgave wordt gestimuleerd.
- Het plangebied voor gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten op de van Wevelinkhovenstraat ter hoogte van- en gecombineerd met de ontsluiting van het woonwagenkamp

Milieu

Voldaan moet worden aan de wettelijke milieuaspecten en de beleidsdoelstellingen. Geluidsbelasting is gezien de ligging aan twee doorgaande wegen aan de orde en zal in een vroegtijdig stadium door de ontwikkelaar onderzocht dienen te worden.

De Oving-locatie ligt langs een relatief drukke weg, met een vrij hoge geluidbelasting. Een eerste quickscan heeft inzichtelijk gemaakt dat de

Datum

21 september 2021

geluidsbelasting bij een nieuw te realiseren bebouwing ook hoog zal zijn. Bij de stedenbouwkundige uitwerking moet onderbouwd en uitgezocht worden op welke manier geluidhinder voor toekomstige bewoners geminimaliseerd kan worden. Vanwege de verwachte hoge geluidbelasting is het belangrijk dat alle woningen over een geluidluwe zijde en buitenruimte beschikken. Gezien de ontwikkelingen in de nabije omgeving is het belangrijk om ook rekening te houden met een toename aan verkeersintensiteit. Woningen moeten daarom ook qua geluidhinder toekomstbestendig gebouwd worden.

In het akoestisch onderzoek moet ook de verkeersaantrekkende werking en de mogelijke toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen in de omgeving worden onderzocht. Bij een toename dient ook rekening gehouden te worden met de huidige geluidbelasting en de binnenwaarde.

Aan de overzijde van de Van Wevelinkhovenstraat bevindt zich een tankstation (zonder LPG). Onderzocht moet worden welke invloed de risicocontour hiervan heeft op het kunnen realiseren van woningen.

Bovenstaande betreft een eerste richtinggevend kader voor de verdere uitwerking van het initiatief en is opgesteld op basis van de eerste globale beoordeling van het initiatief, waarbij vooral is gekeken naar het gemeentelijk beleid dat van toepassing is op deze ontwikkeling. Afstemming met de buurt, de nadere uitwerking van het ontwerp en uitkomsten van onderzoeken kunnen leiden tot aanpassing van de eisen en randvoorwaarden. Dit kader heeft daardoor een voorlopig karakter, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Datum

21 september 2021

7**Ambitie**

Op dit moment is de ruimtelijke kwaliteit van het transformatiegebied laag. Het heeft een versteend karakter en de aanwezige bebouwing heeft geen bijzondere waarde. De aanwezige groenstructuur en bomen zijn wel waardevol, maar een versterking van de groene kwaliteit en eventueel recreatief medegebruik zijn wenselijk. Herontwikkeling van de locatie biedt kansen.

Kansen om de ruimtelijke kwaliteit op de locatie zelf een impuls te geven en om de locatie beter te integreren in de omgeving. Dit in afstemming met de overige projecten en ontwikkelingen in de buurt, waaronder die voor de locatie-Stilohal.

Datum

21 september 2021

8 Communicatie en participatie ontwikkeling Oving locatie

Bij het voornemen van een ruimtelijke ontwikkeling zoals de ontwikkeling van de Oving locatie zijn vier soorten communicatie te onderscheiden: interne communicatie, projectparticipatie, omgevingscommunicatie en verkooppromotie.

Bij de ontwikkeling van de Oving locatie is sprake een andere initiatiefnemer (BEMOG Projektontwikkeling) dan alleen het bevoegd gezag. Volgens de Omgevingswet (projectbesluit) kan het participatietraject wel een gezamenlijke actie zijn. Het bevoegd gezag en de initiatiefnemer bepalen dan samen de rolverdeling, waarbij het bevoegd gezag uiteindelijk beslist. Het bevoegd gezag geeft in de kennisgeving participatie aan wat de rollen zijn van het bevoegd gezag en de initiatiefnemer:

- Gemeente en Bemog maken bij aanvang van het project onderling goede en duidelijke afspraken over wie welke verantwoordelijkheid, taak en rol heeft in de communicatie en bij het organiseren van participatie.
- Bemog maakt in samenwerking met gemeente een omgevings- en stakeholdersanalyse.
- Maak onderling expliciet wat het doel, de ambities en uitgangspunten zijn van de participatie van de bewoners en overige stakeholders bij het project.
- Bemog stelt op basis hiervan in een vroeg stadium (in overleg) een participatieplan op zodat er een efficiënt en voor betrokken partijen een helder en zichtbaar participatieproces ontstaat. Hierin benoem je expliciet de ruimte waarover de doelgroepen mogen/kunnen meedenken en meedoen. In het participatieproces is ruimte voor creativiteit en innovatie.
- Die ruimte voor participatie geldt voor op nog nader te bepalen onderwerpen.
- Gemeente en Bemog stemmen daarbij gezamenlijk af wat wel participeerbaar is en wat niet. Betrek bij het onderzoek hoe het meedenken/-doen kan worden georganiseerd de input van bewoners/stakeholders.
- Bemog legt het participatieplan voor aan de gemeente ter toetsing/goedkeuring.
- Partijen communiceren open, eerlijk en zoveel mogelijk persoonlijk.
- Organiseer voor deze ontwikkeling geen plenaire bijeenkomsten waar alleen het belang van de meest mondige aandacht krijgt.
- Activeert sociale netwerken in het gebied om te voorkomen dat je alleen de 'usual suspects' bereikt.

Datum

21 september 2021

9

Vervolg

Deze startnotitie wordt via een informatienota ter kennisname aangeboden aan College en de Raad. In de volgende fase wordt er door een gemeentelijke projectteam, in samenwerking met de initiatiefnemer gewerkt aan de verdere uitgangspunten voor de herontwikkeling en participatie. Daar is een plan van aanpak voor opgesteld. De uitgangspunten worden getoetst met initiatiefnemer en omgeving zodat er een Ruimtelijk Ontwikkel Plan kan worden opgesteld door de initiatiefnemer.

Het uiteindelijk plan en bijhorende overeenkomsten (en de resultaten van participatie) worden ter besluitvorming aangeboden aan het college. Het college legt dat besluit vervolgens voor aan de raad waar definitieve besluitvorming kan plaatsvinden. Vervolgens kan er gestart worden met een planologische procedure en uiteindelijk realisatie.

Met de initiefnemer wordt er een intentieovereenkomst gesloten voor deze beoogde herontwikkeling.



Datum

21 september 2021