Motivering wijziging omgevingsplan gemeente Zwolle Nieuwe Veemarkt

Ontwerp

Datum: 27 september 2026

Inhoudsopgave

MOTIVERING **7**

Hoofdstuk1 Inleiding **8**

Hoofdstuk2 Bestaande situatie **11**
2.1 Bestaande karakteristiek 12
2.2 Ruimtelijke kenmerken van de locatie 13
2.3 Functionele kenmerken van de locatie 13
2.4 Mobiliteit en bereikbaarheid 13
2.5 Natuur, biodiversiteit en groen 14

Hoofdstuk3 Planopzet **15**
3.1 Inleiding 15
3.2 Plan 15
3.2.1 Ontwerpprincipes 15
3.2.2 Beoogd karakter van de nieuwe buurt 16
3.2.3 Groen/blauw raamwerk en openbare ruimte 16
3.2.4 Bebouwing 17
3.3 Programma 20
3.3.1 Wonen 21
3.4 Niet-wonen functies 22
3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen 23
3.4.2 Commerciële voorzieningen 23
3.4.3 Werken 23
3.4.4 Sport en recreatie 24

Hoofdstuk4 Participatie **26**

Hoofdstuk5 Beleidsdoelen **29**
5.1 Rijksbeleid 29
5.2 Provinciaal beleid 31
5.3 Gemeentelijk beleid 36

Hoofdstuk6 Verdieping: Functies **40**
6.1 Wonen 40
6.1.1 Kaders 40
6.1.2 Beoordeling 43
6.1.3 Conclusie 45
6.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 45
6.2 Verkeer / Openbare ruimte 45
6.2.1 Kaders 45
6.2.2 Beoordeling 47
6.2.3 Conclusie 53
6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan 53
6.3 Commerciële en maatschappelijke voorzieningen 53
6.3.1 Kaders 53
6.3.2 Beoordeling 54
6.3.3 Conclusie 54
6.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan 54

Hoofdstuk7 Verdieping: Omgevingskwaliteit **56**
7.1 Beeldkwaliteit bebouiwing 56

7.1.1 Kaders 56
7.1.2 Beoordeling 58
7.1.3 Conclusie 58
7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 58
7.2 Landschap 58
7.2.1 Kaders 58
7.2.2 Beoordeling 59
7.2.3 Conclusie 59
7.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan 59
7.3 Cultuurhistorie 59
7.3.1 Kaders 60
7.3.2 Beoordeling 62
7.3.3 Conclusie 62
7.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan 62
7.4 Archeologie 62
7.4.1 Kaders 62
7.4.2 Beoordeling 64
7.4.3 Conclusie 65
7.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan 65

Hoofdstuk8 Verdieping: Gezondheid en veiligheid 66
8.1 Klimaat, energie en circulariteit 66
8.1.1 Kaders 66
8.1.2 Beoordeling 68
8.1.3 Conclusie 73
8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 73
8.2 Water 74
8.2.1 Kaders 74
8.2.2 Beoordeling 75
8.2.3 Conclusie 90
8.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan 90
8.3 Bodemkwaliteit 90
8.3.1 Kaders 90
8.3.2 Beoordeling 91
8.3.3 Conclusie 92
8.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan 92
8.4 Milieuzonering 93
8.4.1 Kaders 93
8.4.2 Beoordeling 93
8.4.3 Conclusie 95
8.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan 95
8.5 Geluid 95
8.5.1 Kaders 95
8.5.2 Beoordeling 98
8.5.3 Conclusie 101
8.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan 101
8.6 Luchtkwaliteit 101
8.6.1 Kaders 101
8.6.2 Beoordeling 103
8.6.3 Conclusie 103
8.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan 104
8.7 Trillingen 104
8.7.1 Kaders 104

8.7.2 Beoordeling 104
8.7.3 Conclusie 106
8.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan 106
8.8 Geur 106
8.8.1 Kaders 106
8.8.2 Beoordeling 107
8.8.3 Conclusie 107
8.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan 107
8.9 Externe veiligheid en Infrastructuur 107
8.9.1 Kaders 107
8.9.2 Beoordeling 110
8.9.3 Conclusie 122
8.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan 122
8.10 Infrastructuur 122
8.10.1 Kaders 122
8.10.2 Beoordeling 122
8.10.3 Conclusie 123
8.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan 123
8.11 Inrichting buitenruimte 123
8.11.1 Kaders 123
8.11.2 Beoordeling 124
8.11.3 Conclusie 124
8.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan 124
8.12 Milieueffectrapportage 124
8.12.1 Kaders 124
8.12.2 Beoordeling 125
8.12.3 Conclusie 126
8.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan 126

Hoofdstuk9 Verdieping: Natuur 127
9.1 Biodiversiteit en Natuur 127
9.1.1 Bodemleven 127
9.1.2 Groene ruimte 127
9.1.3 Watergangen en natuurvriendelijke oevers 128
9.1.4 Natuurvriendelijke kade 128
9.1.5 Natuurinclusieve bebouwing 128
9.1.6 Bomen 128
9.1.7 Beplanting 128
9.1.8 Conclusie 129
9.1.9 Uitgangspunten omgevingsplan 129
9.2 Natuurwaarden en ecologie 129
9.2.1 Kaders 129
9.2.2 Beoordeling 131
9.2.3 Conclusie 134
9.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan 134

Hoofdstuk10 Uitvoerbaarheid 135
10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 135
10.1.1 Kaders 135
10.1.2 Beoordeling 135
10.1.3 Conclusie 135
10.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 135
10.2 Overige regels fysieke leefomgeving 136
10.3 Vergunningen en Handhaving 136

10.3.1 Kaders 136
10.3.2 Beoordeling 137

Hoofdstuk11 Juridische aspecten 138
11.1 Wijziging Omgevingsplan 138

MOTIVERING

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Zwolle is eigenaar van het IJsselhallen-terrein Zwolle, gelegen ten westen van de binnenstad in de wijk Kamperpoort. Van 1931 tot 2001 het gebied in gebruik geweest als veemarkt. Hier kwam de hele regio samen voor ontmoeting en handel op de veemarkt. Ook werden op deze plek evenementen georganiseerd. Op 1 januari 2024 liep het huurcontract van het IJsselhallencomplex op de planlocatie af en daarmee stopt het gebruik als evenementenlocatie. Het terrein is daarmee beschikbaar voor herontwikkeling.

De gemeente start op de plek van de IJsselhallen een nieuwe ontwikkeling, genaamd de Nieuwe Veemarkt: een gemengde stadsbuurt met ongeveer 825 woningen, werkfuncties, voorzieningen, water en groen. Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. Om dit project mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd.

Aan deze wijziging omgevingsplan is een traject van planvorming en participatie voorafgegaan.

De afgelopen jaren is er gepraat over en getekend aan de invulling van het terrein. Dit gebeurde samen met bewoners en ondernemers van de Kamperpoort. Ook andere inwoners van Zwolle, belanhebbenden en omgeving dachten mee en gaven hun wensen door.

Dit heeft geleid tot een scenario waarin op hoofdlijnen is bepaald welke functies een plek krijgen in de Nieuwe Veemarkt. Welke typen bebouwing er mogelijk komen en hoe groen de nieuwe buurt wordt. Al deze hoofdlijnen zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie De Nieuwe Veemarkt. In de gebiedsvisie staat hoe het IJsselhallenterrein kan veranderen in een levendige, gemengde en duurzame stadsbuurt. Op 11 juli 2022 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie vastgesteld.

Op 6 november 2023 heef de raad ingestemd met het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Nieuwe Veemarkt (hierna: ROP) en de grondexploitatie Nieuwe Veemarkt. Het ROP is de vertaling van de ambitie en doelen uit de gebiedsvisie naar een duidelijk en (financieel) haalbaar plan. Het ROP vormt de basis voor deze wijziging.


VOORSTERPOORT
A28
Kaverdijk
Pannekoekendijk
KAMPERPOORT
Harm Smeengekade
Rietseweg
Kamperweg
Willemskade
VEERALLEE
SPOORZONE

Afb

eelding: Indicatieve begrenzing projectgebied

Voorliggend document geeft een motivering van de benodigde wijziging van het omgevingsplan. Het geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze motivering beschrijft de huidige staat van het wijzigingsgebied en de omgeving. Ingegaan wordt op de feitelijke situatie en de bestaande planologische rechten. Hoofdstuk 3 geeft het beoogde eindbeeld van de nieuwe inrichting van het wijzigingsgebied "een integrale onderbouwing op hoofdlijnen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe die nieuwe inrichting zich verhoudt tot de gevoerde participatie. In feite vormt dit hoofdstuk het participatieverslag. Hoofdstuk 5 doet hetzelfde, maar dan tot het relevante generieke omgevingsbeleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

De hoofdstukken zes tot en met negen gaan dieper in op de diverse, bij dit besluit relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving. Aan de hand van specifieke normen en kaders wordt per onderdeel een nadere onderbouwing gegeven. Ingegaan wordt op de nieuwe functies, de omgevingskwaliteit, veiligheid, gezondheid en natuur. De motivering wordt afgesloten met een hoofdstuk over de uitvoerbaarheid en een hoofdstuk over juridische zaken, waarin onder meer de te wijzigen planregels worden toegelicht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Om tot een aanvaardbaar plan te kunnen komen is inzicht nodig in de staat van de fysieke leefomgeving ter plaatse van het projectgebied en de omgeving. Naast de feitelijke situatie betreft dit ook de aanwezige (planologische) rechten. Dit hoofdstuk beschrijft die bestaande situatie en rechten. Ingegaan wordt onder andere op de ruimtelijke karakteristiek en identiteit, de waarden binnen het gebied en de aanwezige functies.

De Nieuwe Veemarkt ligt aan de zuidzijde van de wijk Kamperpoort. In de wijk Kamperpoort wordt in hoofdzaak gewoond. De randen van de wijk zijn in gebruik voor gemengde functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren en horeca. Het is een levendige plek vol reuring. Het projectgebied ligt centraal in Zwolle, op korte afstand van de binnenstad en het station. Het plangebied wordt ontsloten via de Rieteweg die aansluit op de Willemskade. Direct naast het projectgebied en aan de westzijde ligt de A28 (ongelijkvloers).

De ligging van het projectgebied is op de volgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied

Het IJsselhallenterrein was vroeger de plek waar de hele regio samen kwam voor ontmoeting en handel op

de Veemarkt. Van oudsher werd gewerkt in de wijk. Eerst in fabrieken en later in de stallen, op de markt en in het café van de Veemarkt, de kantoorgebouwen en werkplaatsen. Als gevolg van de mond- en klauwzeerziekte in 2001 werd de functie als veemarkt beëindigd.

Inmiddels is het grootste deel van de hallen gesloopt en is van de hallen alleen nog de Bogenhal overeind gebleven. Dit is de oudste hal van het voormalige evenementencomplex. De Bogenhal (IJsselhal) is onderdeel van de IJsselhallencomplex en is opgericht in 1972. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 10.000 m^2.



Luchtfoto situatie plangebied voor de sloop.

2.1 Bestaande karakteristiek

Bij de planvorming voor de herontwikkeling van het IJsselhallenterrein, is een cultuurhistorische analyse gedaan. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met de omgeving, bewoners en instellingen en ondernemers uit de gebieden om de planlocatie heen. Vanuit de omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen, zijn bovendien diverse ambities meegegeven voor de hertontwikkeling van de locatie. Tezamen met de fysieke kenmerken van de locatie vormde dit de basis voor het ontwerp van de Nieuwe Veemarkt.

Vanuit het verleden zijn er interessante aanknopingspunten te vinden voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Soms zijn er nog zichtbare sporen uit het verleden, maar vaak gaat het ook om onzichtbare aspecten; het karakter of de identiteit van het gebied. Uit het verleden halen we de volgende inspiratie:

- De geïsoleerde ligging zorgt voor een eigenzinnig karakter en een sterke betrokkenheid op elkaar.
- Het verleden als markt maakte de plek tot een ontmoetingsplek en handelsplek voor de stad, er was altijd wat te beleven.
- De wijk heeft altijd veel bedrijvigheid gekend, pas in de laatste jaren is dat verminderd.
- Er zijn een een paar groenstructuren, zoals de Emmalaan en bomen langs de Rieteweg, die waardevol zijn en kunnen uitgroeien tot onderdeel van een groenblauw raamwerk.
- Er zijn nog zichtbare sporen uit de tijd als Veemarkt: de grote ‘vlakte’ van het evenemententerrein, de

grote bogenhal uit 1972 en aan de Veemarkt de oude cafés en stallen.
- De wijk is opgebouwd als een lappendeken, waar veel afwisseling is in maat, schaal en type bebouwing. Deze variatie zorgt voor verrassing en een menselijke maat. Er bestaat een contrast tussen de kleinschaliger opzet van de bestaande wijk en de grote maat en schaal die de Veemarkt, het slachthuis en later de evenementenlocatie had. Het is zoeken naar een evenwicht tussen de grote schaal van de Veemarkt en de relatieve beslotenheid van bestaand Kamperpoort

2.2 Ruimtelijke kenmerken van de locatie

De locatie kenmerkt zich door de lage(re) ligging, waardoor regenwater vanuit de Kamperpoort richting Veemarkt loopt. Het gebied is grotendeels verhard, waardoor dit water vervolgens niet in de grond kan zakken, waardoor wateroverlast kan ontstaan als het hard regent. Ook zorgt de verharding en de afwezigheid van bomen voor hittestress tijdens warme perioden. Dit brengt een grote opgave met zich mee om voldoende bergingscapaciteit voor regenwater in de plannen op te nemen en te zorgen voor minder verharding, meer begroeiing en bomen.

De Rieteweg is een van de invalswegen en de laanbeplanting langs deze weg is van waarde. Langs de A28 ten noorden en ten zuiden van het plangebied ligt een ecologisch interessante groen- en waterstructuur die via de Nieuwe Veemarkt met elkaar verbonden zouden kunnen worden. De Emmastraat, ten oosten van de locatie heeft een waardevol laanprofiel.

In het plangebied is grootschalige bebouwing aanwezig, die als veemarkthal en later evenementenhallen hebben gefunctioneerd. Hiervan valt vooral de gebogen vorm van de IJsselhal op als markant. Verder staat alleen aan de oostzijde en noordzijde van de locatie bebouwing. Aan de noordzijde staan ze in een strakke rooilijn, met markante kappen. Aan de oostzijde zijn het statige panden met kleine voortuinen in een lommerrijke laan.

2.3 Functionele kenmerken van de locatie

Het gebied is in gebruik geweest als evenementenlocatie. Dit gebruik is met het aflopen van het huurcontract met de exploitant sinds 1 januari beëindigd. In de Bogenhal is tijdelijk (tot xxx) een aantal padelbanen gehuisvest. Aan de Rieteweg ligt in het plangebied nog een tankstation, waarvan het gebruik wordt beëindigd. Ten oosten van het plangebied ligt een supermarkt en ten noorden staan de voormalige hotels en cafés die bij de veemarkt hoorden. De Elbertsschool, gemeentelijk monument, ten noordwesten van de locatie kan een door de bewoners zeer gewenst nieuw sociaal-maatschappelijk hart worden. In Kamperpoort is een gezondheidscentrum, een buurtcentrum en een buurtmuseum. In de wijdere omgeving zijn tal van voorzieningen te vinden die op loop- of fietsafstand liggen; rond het Katwolderplein (supermarkt, bioscoop) en in de binnenstad. Het dichtsbijzijnde basisonderwijs is gelegen aan de Westerlaan (Parkschool). Wat betreft openbare voorzieningen voor sport, spel en bewegen is er in de omgeving relatief weinig te vinden, op het trapveldje en de speelplek in de buurt van de Elbertsschool na. Wel zijn in de buurt het sportcomplex de WRZV-hallen te vinden, dat ruimte biedt aan georganiseerde sportbeoefening.

2.4 Mobiliteit en bereikbaarheid

De locatie bestaat voor een groot gedeelte uit parkeerplaatsen voor de evenementenhallen. De parkeerplaats wordt met een aantal inritten op de Rieteweg ontsloten. Ten oosten en ten noorden van het plangebied loopt de weg Veemarkt, die in het noordwesten van de locatie aansluit op de Meeuwenlaan. Het oostelijk deel van de veemarkt wordt tevens gebruikt als toegangsroute voor het laden en lossen bij de supermarkt. Het station ligt op fietsafstand van het plangebied. Op enige afstand ligt ter hoogte van het Katwolderplein een bushalte. Het terrein is momenteel grotendeels omgeven door hekwerken, waardoor het vanuit het noorden, het westen en het oosten moeilijk toegankelijk is. Aan de westzijde is een verbinding onder de A28 door naar een tweede parkeerterrein.

2.5 Natuur, biodiversiteit en groen

Het plangebied is grotendeels verhard en de meeste natuur en biodoversiteit wordt gevonden aan de randen. De bestaande groenstroken langs de A28 zijn van belang als leefgebied voor vogels, vleermuizen, kleine zoogdieren en insecten. Dit is mooie dichte vegetatie waar dieren kunnen ‘vluchten’ van de toekomstige recreatiedruk en een rustig plekje opzoeken. De Rieteweg vormt nu een knelpunt in de verbinding tussen deze groenstroken. Ook de spoorberm is in aanzet ecologisch interessant. Doorgaande laanstructuren langs de Rieteweg en de Emmastraat en de particuliere tuinen langs de Emmastraat, hebben eveneens ecologische betekenis.

Hoofdstuk 3 Planopzet

3.1 Inleiding

Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk gemaakt het terrein ter plaatse van het IJsselhallencomplex te herontwikkelen. Wijzigen van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als resultaat wordt zo'n evenwichtige toedeling verwacht, gericht op het in samenhang bereiken van de gestelde doelen in en vanuit de Omgevingswet. Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Dit hoofdstuk beschrijft het resultaat van de integrale afweging die is gemaakt en onderbouwd. Het geeft in essentie weer dat met het beoogde eindbeeld een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt.

3.2 Plan

3.2.1 Ontwerpprincipes

Beleid, belangen vanuit de omgeving, locatiekenmerken en ambities hebben geleid tot het formuleren van een aantal ontwerpprincipes/uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. Deze ontwerpprincipes vormen de leidraad voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

a. Eigenzinnig
   1. Authentiek en herkenbaar.
   2. Ruimte voor Experiment.

b. Veelkleurig
   1. Diversiteit aan mensen, buurtjes, functies.
   2. Rust en reuring.

c. Comeback kid
   1. Cultuurhistorie inspireert.

d. Er voor elkaar zijn
   1. Welkom in de wijk.
   2. Gezond en verbonden.

e. Toekomtgericht
   1. Een KEC-ke wijk (Klimaatadpatief, Energieneutraal, Circulair).
   2. Groen is de basis voor mens en dier.

Het plan bestaat uit een raamwerk van openbare ruimten, waarin wegen, paden, water, bomen, begroeiing en oevers zijn opgenomen, net als ondergrondse kabels en leidingen. Binnen het raamwerk ligt een aantal ontwikkelvelden, waar nieuwe gebouwen worden ontwikkeld voor wonen, werken en voorzieningen, waaronder maatschappelijke functies als zorg en kinderopvang. Het parkeren is in drie mobiliteitshubs in de ontwikkelvelden opgenomen.

3.2.2 Beoogd karakter van de nieuwe buurt

Wonen in de Nieuwe Veemarkt betekent wonen op een plek met verhalen. Het terrein was vroeger de plek waar de hele regio samen kwam voor ontmoeting en handel op de veemarkt. Nu verandert deze plek in een karakteristieke stadsbuurt met dichtbebouwde woonblokken aan het water en in het groen. Het is een iconische en historische plek, herkenbaar aan de oude Veehal en de ondernemende en eigenzinnige geest die hier nooit weg is geweest. Stadsmensen van alle leeftijden voelen zich thuis in deze stadsbuurt. Er is ruimte om door te groeien: van jong talent en startende gezinnen, tot empty-nesters en ouderen met een zorgbehoefte. De bewoners kijken naar elkaar om en ontmoeten elkaar met een open blik. De verschillende bouwvormen zorgen voor een diversiteit aan buurtjes waar wonen hand in hand gaat met andere functies. Er is ruimte voor werken, aan huis of op gedeelde werkplaatsen. Voor ontspanning en ontmoeting, zoals in de horeca in en rond de Veehal. En het stadspark nodigt uit tot ontmoeten, spelen en bewegen, wat wordt versterkt door het autoluwe karakter van de buurt. Het stadspark ligt centraal in de buurt en grenst aan een watergang. De watergang slingert door het gebied en verbindt zo pleintjes, straatjes en hofjes met elkaar. De Nieuwe Veemarkt biedt ruimte voor experiment. In de woningbouw, het gebruik van materialen, de samenlevingsvormen en in het ondernemerschap en vrijetijdsaanbod waar ruimte is voor ambacht. Alle ontwikkelingen samen zorgen ervoor dat de Nieuwe Veemarkt weer de allure krijgt van vroeger: een eigenzinnige, kleurrijke, ondernemende wijk. Vol trots en reuring. En altijd klaar voor de toekomst.

3.2.3 Groen/blauw raamwerk en openbare ruimte

Groen is essentieel voor het realiseren van een klimaatbestendige omgeving en biodiversiteit. Daarnaast heeft groen een positieve werking op gezondheid en stimuleert om te bewegen en vergroot ook de leefbaarheid in een gebied. We willen groen realiseren dat daadwerkelijk bijdraagt aan klimaatadaptatie, gezondheid, biodiversiteit en er niet alleen mooi uit ziet.

Het groenblauwe raamwerk in het plan bestaat uit de Rieteweg met een ecologische wadi en struweel langs het spoor en een bomenrij ten noorden van de weg; de watergang met oevers en kademuur in het midden van het gebied; het centrale park; de korte straatjes met wadi's, begroeiing en bomen, een nieuwe watergang en groene oevers parallel aan de A28 met groenstrook met ruig groen; een nieuw laanprofiel voor de weg Veemarkt; de nieuwe weg tussen Rieteweg en Veemarkt met een groen profiel.

Biodiversiteit

Variatie in beplanting en biodiversiteit zijn een belangrijke maat voor de kwaliteit en belevingswaarde van de beplanting. Bomen en beplanting zijn de ingrediënten voor de groenstructuren en de groene plekken op de Nieuwe Veemarkt, maar ook voor de groene daken en gevels. Daarnaast wordt er natuurinclusief gebouwd, waarbij maatregelen aan gebouwen en buitenruimte elkaar versterken.

Klimaatadaptatie

Bij de Nieuwe Veemarkt speelt de noodzaak tot waterberging een grote rol. Het is het laagste gebied in de Kamperpoort. Uitgangspunt is een getrapt systeem van wateropvang, berging en infiltratie, en in laatste instantie afvoer. Om zoveel mogelijk capaciteit aan berging te realiseren is er een doorgaande watergang in het gebied ontworpen, met op de zonzijde een groene oever met een flauw talud, en aan de schaduwzijde een kademuur.

Het groenblauwe raamwerk gaat ook voor verkoeling zorgen tijdens hete dagen. Dit doen we door op de juiste plekken bomen te planten. Ook zorgen we voor groen op daken en binnenterreinen. Aan de bezonde zijde van de gevels wordt ingezet op gevelgroen, om te zorgen voor een verkoelend effect.

Windhinder

De hinder van wind willen we beperken, zodat je prettig kan lopen, slenteren of zitten in de openbare ruimte tussen de gebouwen. Windhinder kan voor straten, pleinen, parken en andere verblijfsgebieden ongewenste situaties opleveren voor fietsers en voetgangers. Om windhinder te voorkomen willen wij in de Nieuwe

Veemarkt sturen op de windbelasting op maaiveld, vooral omdat er intensief verdicht wordt. Daarnaast moet de Nieuwe Veemarkt een gebied zijn waar je prettig kunt verblijven in de buitenruime om het gebruik voor ontmoeting, sport en spel te stimuleren. Ook hier hoort een minimale windbelasting bij voor de publieke ruimte.

Mobiliteit

De openbare ruimte kan een sterke groenblauwe invulling krijgen doordat het mobiliteitsprincipe de voetganger en de fietser prioriteert: STOMP. Door goede verbindingen te maken (brede voetpaden, comfortabele fietspaden) en de nabijheid van OV en voorzieningen (winkels op loop- of fietsafstand), wordt het gebruik van de auto minder noodzakelijk. De inzet van deelmobiliteit kan het autobezit terugdringen, waardoor er relatief weinig auto's in de wijk parkeren. Door het parkeren vervolgens centraal te organiseren in zogenaamde 'mobiliteitshubs' blijft er in de straten meer ruimte over voor groen, water, speelplekken, voetgangers en verblijf.

Spelen en bewegen

Door het voor fietsers en voetgangers veilig, comfortabel en aantrekkelijk te maken in de wijk, worden gezonde mobiliteitskeuzes gestimuleerd. Daarnaast biedt de openbare ruimte plek voor sport en spel. De inzet is om samen met (nieuwe) bewoners deze plekken vorm te geven. Hierbij is speciale aandacht voor groepen die minder makkelijk en minder vaak van de openbare ruimte gebruik (kunnen) maken.

3.2.4 Bebouwing

Een mooie wijk is een duurzame wijk

De meest duurzame wijk is een wijk waar mensen graag wonen en goed zorgen voor hun omgeving en elkaar. We willen een wijk bouwen die minstens 150 jaar blijft bestaan, maar streven naar eenzelfde levensduur als de Zwolse binnenstad. Mooie gebouwen en zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte kunnen daarbij helpen. Dat betekent dat we voldoende kwaliteit en flexibiliteit in het gebied moeten realiseren. Maar ook dat er gekozen wordt voor materialen die duurzaam verouderen of die na het einde van hun levensduur makkelijk te vervangen zijn. Duurzaamheid en kwaliteit zijn daarmee onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Lange lijnen en korte straatjes

Openbare ruimte

In het plan zijn enkele lange lijnen te onderscheiden: De Rieteweg, de Kamperpoortse Wetering en de Veemarkt. Daartussen, min of meer haaks daarop, staan kortere straatjes. In de openbare ruimte kiezen we voor een samenhangend profiel voor de lange lijnen. De samenhang zit in de materialisatie en de groenstructuur. De aansluitende zone tussen de stoep en de woning (de Kamperpoortse stoep) is langs de lange lijnen samenhangend; een stoepzone aan de Rieteweg met plantenbakken bij de woningen en een passende inrichting bij voorzieningen of werkplekken op de begane grond; een stedelijke wadi langs de zuidoever van de Kamperpoortse Wetering; een stoep op de zon, met bankjes en plantenbakken langs de noordelijke oever; en stevige bloemrijke bermen langs de Veemarkt.

De straatjes ertussen hebben een informelere inrichting van de openbare ruimte en er is meer vrijheid in het vormgeven van de zone tussen de stoep en de woning. De materialisatie is samenhangend maar het groen is gevarieerder. Hier kunnen bewoners hun eigen plantenbakken en bankjes neerzetten. Uitzondering hierop vormt de nieuwe toegangsweg die tussen de Rieteweg en de Veemarkt loopt; als wijkentree heeft deze straat een iets formelere inrichting van de zone tussen stoep en woning. Langs deze straat zetten we ook in op gevelgroen.

Bebouwing

De bebouwing langs de lange lijnen is juist gevarieerd, om de grote lengte te geleden en het door de afwisseling prettiger te maken om er langs de lopen of te fietsen. De afwisseling zit in een geringe variatie in rooilijnen. Daarnaast verschilt de bouwhoogte en de dakbeëindiging. Het kleur- en materiaalgebruik moet

bestaan uit een samenhangend palet van heldere kleuren. Over het algemeen is de lengte van de panden en de korrelgrootte (breedte en schaal van een pand) langs de lange lijnen groter.

De straatjes ertussen zijn korter. Hier is meer samenhang gewenst tussen de gebouwen, met name wat betreft de bouwhoogte en de dakbeëindiging. Geringe verspringingen van de rooilijn zijn hier wel mogelijk, als middel om een plek te maken van het straatje. De dakbeëindiging is gelijkvormiger bij de korte straatjes (<6 woningen). Het Grachtje is het enige korte straatje waarbij wel variatie is gewenst, afwijkend van de rest van de korte straatjes. Langs het grachtje zijn zelfbouwkavels gereserveerd. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit een samenhangend palet van heldere kleuren met voldoende afwisseling.

Over het algemeen is er in de dwarsstraatjes een pandsgewijze opbouw en is de korrelgrootte kleiner. De hoeken maken de overgangen tussen de straatjes en de lange lijnen. De meeste hoeken bevatten appartementengebouwen. Bij grondgebonden woningen sturen we op een verkaveling met gesloten hoeken en een tweezijdige oriëntatie. De hoekpanden dienen als een soort ‘boekensteunen’ waartussen de andere gebouwen staan. De hoeken staan daarom strak in de voorgeschreven rooilijn, (bijvoorbeeld 5m van elke hoek, wil de mogelijkheid open houden dat bijvoorbeeld de entree verder terug ligt of dat buitenruimte op een goed manier ingepast worden door daar wel afstand te houden tot grens uitgeefbaar).

Verkavelen voor diversiteit en een menselijke maat.

Een goede lappendeken vindt de balans tussen samenhang en variatie. Te veel variatie maakt het chaotisch, te veel samenhang maakt het saai. Programmatisch is er een variatie in woningtypen, waarbij elk bouwveld zowel grondgebonden woningen, als appartementen bevat. Daarbij is de begane grondverdieping flexibel in functie; hier kan ook gewerkt worden en is ruimte voor voorzieningen. In de bouwvelden is langs de Rieteweg ook plek voor zelfstandige werkruimten over meerdere verdiepingen. Deze panden voegen zich naar de architectuur van de woningen. Er is aan de zijde van de Rieteweg een meer gesloten blokverkaveling, mede vanwege de geluidsbelasting. Aan de zijde van de Veemarkt kunnen de blokken meer opengebroken worden, waarbij doorgangen door het collectieve groen een alternatieve scharrelroute naar het park mogelijk maken.

Kleurgebruik en materialisatie

Voor deze nieuwe buurt wordt gestreefd naar een hoog aandeel biobased materialen. Dit hoeft zich niet op elke plek te vertalen naar de materialisatie van de gevels. Een mengvorm met traditionelere materialen als baksteen is goed mogelijk. Voor de lange lijnen en de dwarsstraatjes leggen we een samenhangend palet vast in het beeldkwaliteitsplan en vertalen we dit naar kavelpaspoorten. We streven daarbij naar variatie van materiaal- en kleurgebruik binnen een bepaalde bandbreedte. Bij voorkeur worden lichte en heldere kleuren toegepast.

Vertaling in planregels

In dit omgevingsplan worden deze stedenbouwkundige uitgangspunten/doelstellingen vertaald in een aantal planregels. De planregels bevatten doelstelling voor het realiseren van een passend beeld en daaraan gekoppeld een aantal bouwregels en regels over de verschijningsvorm en opbouw van de gebouwen en de gevels. Deze doelstellingen hebben betrekking op:

- Samenhang en variatie
- Gebouwhoogte Bebouwing
- Rooilijnen
- Kleurgebruik en materialisatie
- Circulair en energieneutraal bouwen
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

Architectuur

Waar de verkaveling aansluit op de verkaveling van Kamperpoort, met een afwisselende bebouwing, is de architectuur van de Nieuwe Veemarkt is niet-traditioneel en toekomstgericht. De insteek is om biobased te bouwen en dit ook in de gevelafwerking te laten zien, al is er ook ruimte voor een eigentijdse toepassing van traditionelere materialen.

De architectuur heeft hoofdzakelijk een verticale gevelopbouw met een pandsgewijze opbouw in stedelijke (gesloten) bouwblokken, wat aansluit bij het stedelijke karakter van de wijk en past bij de omgeving (Kamperpoort, Emmastraat). De bouwblokken tussen nieuwe watergang en de Veemarkt zijn wat meer opengebroken en kunnen een wat horizontalere opzet krijgen. Hierbij is belangrijk dat de losse gebouwen een eigen architectuur krijgen, die toch familie van elkaar is.

Vertaling in planregels

In dit omgevingsplan worden deze architectonische uitgangspunten/doelstellingen vertaald in een aantal planregels. De planregels bevatten doelstelling voor het realiseren van een passend beeld en daaraan gekoppeld een aantal bouwregels en regels over de verschijningsvorm en opbouw van de gebouwen en de gevels. Deze doelstellingen hebben betrekking op:

- Geleding en gevelindeling
- Daklandschap en dakbeëindigingen
- Plinten, entrees en oriëntatie
- Detaillering

3.2.4.1 Bijzondere stedenbouwkundige en architectonische opgaven

In het plangebied is er een aantal bijzondere architectonische opgaven, die afwijken van de algemene beeldkwaliteitseisen. Dit zijn de Bogenhal, de mobihubs en de nutsvoorzieningen

3.2.4.1.1 De Bogenhal

Stedenbouwkundig en ruimtelijk vormt de enorme lengte van de Bogenhal een barrière vanuit Kamperpoort richting de nieuw te ontwikkelen woonwijk. Daarom wordt de hal één keer doorsneden door een openbare route. Hierdoor ontstaan extra kopgevels. Ook is vanwege de sociale veiligheid op straat een opengewerkte langsgevel aan beide zijden van het volume noodzakelijk. Aan de voorkant van de Bogenhal, grenzend aan het park, wordt een nieuwe kopgevel met twee stramienen teruggelegd. Hierdoor ontstaat een veranda aan het park en kan er uitwisseling ontstaan tussen het park en de Bogenhal. De transformatie wordt zoveel mogelijk circulair gedaan.

De Bogenhal blijft bouwkundig gezien behouden en wordt getransformeerd, is van cultuurhistorische waarde en blijft behouden om te worden hergebruikt voor andere functies. De hal is een identiteitsdrager van het gebied. De cultuurhistorische analyse resulteert in de volgende uitgangspunten voor transformatie:

- Heldere opzet van de structuur behouden (markante boog-horizontale plint-puien)
- Functionaliteit/ rationaliteit van de constructie behouden
- Maat en schaal van de ruimte beleefbaar houden
- De bogen zichtbaar houden, zowel aan de binnenzijde (constructie) als aan de buitenzijde (gebogen dak, niet afwerken met ‘vierkante’ zonnepanelen)
- Referentie oorspronkelijk functies (veemarkt/evenementen)
- Mee-ontwerpen naamsaanduiding, geïnspireerd op de historische naamsaanduiding

Vanuit de ruimtelijke inpassing worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Identiteitsdrager voor de nieuwe buurt
- Interactie park – kop bogenhal stimuleren
- Veilige en aantrekkelijke route door het gebouw heen/ doorsteek
- Nieuwe kopgevels zijn verwant aan elkaar, maar ook aangepast aan gebruik
- Entree asymmetrisch in de gevel, zoals ook historische entree was gepositioneerd
- De transparantie ten behoeve van de sociale veiligheid (verminderen blinde gevels) en daglichttoetreding moet worden vergroot, met behoud van de cultuurhistorische waarden

<u>Bogenhal (toekomstwaarde)</u>

Het hergebruik van de Bogenhal is duurzaam. Door de hal te verduurzamen (energiezuiniger te maken en circulaire materialen te gebruiken), wordt de levensduur van het gebouw vergroot en behoudt het gebouw

toekomstwaarde. De invulling in de hal is flexibel, waardoor het gebruik van het gebouw in de toekomst kan veranderen zonder grootschalige ingrepen aan de schil en het casco.

3.2.4.1.2 De mobihubs

Er zijn mobilteitshubs die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn omdat ze geheel of deels vrij staan. Eén mobihub is ingepakt door bebouwing en daardoor vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar. Voor deze mobihub is vooral van belang dat er een groen dak op komt, dat als tweede maaiveld dient voor de woningen op de mobihub.

De zichtbare mobihubs worden ingepast in de ontwikkelvelden en in samenhang met de architectuur van de woongebouwen ontworpen. De geslotenheid die een Mobiliteitshub karakteriseert vanwege geluids- en milieueisen wordt verzacht door een vriendelijke uitstraling aan de straatgerichte gevels. Mobiliteitshubs zijn herkenbare en in het oog springende panden die sociaal veilig zijn langs de plint. De geslotenheid van het gebouw is niet merkbaar aan de gevel op straatniveau, ook omdat daar levendige functies worden geprogrammeerd. De gesloten gevels zijn begroeid en alle gevels hebben een passende ritmiek en geleding, zodat het gebouw beter past in de pandsgewijze opbouw van de omringende bebouwing. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan het nachtbeeld, waarbij een balans gevonden wordt tussen sociale veiligheid enerzijds en de behoefte aan duisternis van de slapende mens en nachtdieren anderzijds.

Vertaling in planregels:

In dit omgevingsplan worden deze architectonische uitgangspunten/doelstellingen vertaald in een aantal planregels. De planregels bevatten doelstelling voor het realiseren van een passend beeld en daaraan gekoppeld een aantal bouwregels en regels over de verschijningsvorm en opbouw van de gebouwen en de gevels.

3.2.4.1.3 De nutsvoorzieningen

Gezien de relatief hoge woningdichtheid in de Nieuwe Veemarkt, moeten er strategische en esthetische inpassingen worden bedacht voor nutsvoorzieningen, zoals WKO-installaties en trafo’s, met de beheerbaarheid en bereikbaarheid van dergelijke voorzieningen als belangrijke voorwaarde.

3.3 Programma

De nieuwe Veemarkt wordt een stoere eigenzinnige stadsbuurt die zich kenmerkt door het creatieve en ondernemende karakter en rijke cultuurhistorie. Het gebied maakt onderdeel uit van het Stadshart. Binnen het Stadshart is de Nieuwe Veemarkt een gebied waar ruim groen aanwezig is en relatief veel gewoond wordt. Ongeveer 75% van het programma bestaat uit woningen. Ongeveer 30% van deze woningen bestaat uit grondgebonden woningen in diverse typologieën. Daarmee onderscheidt de buurt zich van de overige meer centrumstedelijke gebieden in het Stadshart. Daar is veel meer een gelijke mix van wonen met werk- en voorzieningenaanbod (50%-50%). Ook worden er in die gebieden hoofdzakelijk appartementen gerealiseerd.

3.3.1 Wonen

3.3.1.1 Uitgangspunten programma

Uitgangspunten programma:

- 70-80% wonen en 30-20% werken en voorzieningen
- Ca 70% appartementen en ca. 30% grondgebonden woningen
- Verhouding Goedkoop/middelduur/duur = 30:40:30
- 50% woningen in de betaalbare categorieën: minimaal 20% sociale huur, 10% goedkope huur en/ of koop en
  20% middeldure huur 1.
- 10% van het aantal woningen is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen
- 10% van het aantal woningen zijn seniorenwoningen.
- Hoofdzakelijk gele en rode doelgroepen volgens het BSR model.

3.3.1.2 Betaalbare woningen

Met betaalbaarheid bedoelen we blijvende betaalbaarheid van wonen voor minimaal 20 jaar met inbegrip van alle woonlasten. Te denken valt aan structureel lage energielasten, het delen van ruimten waardoor woningen kleiner kunnen zijn en vormen van eigenaarschap die langdurige lage huren garanderen. De invulling hiervan kan door keuzes te maken en/of eisen te stellen aan het programma, ontwerp, de ontwikkelwijze en/of in het beheer en exploitatie van de woningen.

3.3.1.3 Doelgroepen

De belangrijkste beoogde doelgroepen houden van wonen in de stad, met de bijbehorende reuring. Dit zijn starters/startende ambachtswerkers, kenniswerkers en pas-afgestudeerden, stedelijke gezinnen, jongeren, alleenstaanden (voornamelijk 30-55 en 75+) en vitale senioren (55-75). Doelgroepen van alle generaties die zich verbinden op het creatieve en eigenzinnig karakter van de wijk (de zogenoemde gele doelgroep in DISC met een vleugje rood) en die meer zoeken dan wonen. En open staan voor maatschappelijke doelgroepen die we eveneens een thuis bieden in deze buurt zoals jongeren die uitstromen uit beschermd wonen, statushouders en zorgbehoevenden.

Door de mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad is het voor grote groepen mensen steeds moeilijker geworden om passende en betaalbare huisvesting te vinden. Met het toevoegen van circa 750 woningen op de Nieuwe Veemarkt groeit de wijk Kamperpoort fors. Dit geeft ook huidige bewoners van Kamperpoort de kans om binnen hun buurt naar een passende woning te verhuizen. Veel ouderen zouden daardoor in de wijk kunnen blijven wonen in een woning die beter geschikt is voor hun levensfase. Samen met de Zwolse woningbouwcorporaties wordt voor deze wijk nader verkend hoe we het vinden en verkrijgen van een passende woning kunnen verbeteren door bijvoorbeeld stimulering, ondersteuning en gerichte toewijzing. Het stadsbrede actieplan 'Beter benutten bestaande voorraad (en doorstroming)', dat we op dit moment opstellen, vormt hiervoor de basis.

3.3.1.5 Bijzondere woon- en samenleefvormen

Het aantal woningen voor het plangebied is vastgesteld op circa 750. Voor realisatie van sociale huurwoningen zijn de 'Uitgangspunten Sociale huurwoningen' van toepassing. Voor de realisatie van middeldure huurwoningen geldt de 'Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022'.

3.3.1.4 Woningtypologie

Het beoogde woonprogramma bestaat voor circa 30% uit grondgebonden woningen en voor circa 70% uit appartementen. Met stedelijke grondgebonden woningen wordt bedoeld een combinatie en/of variatie van de volgende elementen:

- Woningen met een eigen voordeur aan de straat.
- Ruime woningen met verdiepingen.
- Woningen met een privétuin of privé dakterras.

De appartementengebouwen bieden de mogelijkheid om een grote variatie aan type appartementen (plattegronden) te realiseren; van verschillende grootte, gelijkvloers of over meerdere verdiepingen verspreid, zonder of met collectieve voorzieningen, volledig afgewerkt of casco opgeleverd, loft-achtige woningen of maisonnettes, flexibel te schakelen en anders in te delen. Van belang is dat de ontsluitingstypologie zoveel mogelijk zorgt voor leefruimten aan beide gevels, zowel aan de straatzijde als aan de binnenzijde van het blok. Een portiekontsluiting is daarbij de meest geschikte vorm, maar hiervan kan worden afgeweken als dezelfde kwaliteiten kunnen worden behaald met een andere oplossing.

3.3.1.5 Bijzondere woon- en samenleefvormen

De Nieuwe Veemarkt kenmerkt zich door het experimentele karakter waarmee het een toekomstbestendige, eigenzinnig en creatieve stadsbuurt wil creëren. Dit doen we door ruimte te geven aan nieuwe woonvormen, duurzame materialen en nieuwe manieren van ontwikkelen waarbij mensen de mogelijkheid krijgen (deels) zelf invulling te geven aan hun woonbehoefte. In ieder geval willen we vormen van zelfbouw, een collectieve woonvorm voor ouderen en een wooncoöperatie mogelijk maken.

De variatie in typen woningen zorgt ervoor dat mensen op verschillende manieren in deze buurt kunnen gaan samenleven. Vormen van samenleven die geschikt zijn voor de Nieuwe Veemarkt zijn:

- Collectieve woonvorm voor ouderen.
- Meergeneratiegebouw, met wonen en gedeelde voorzieningen voor jong en oud.
- Wooncoöperatie, waarin samenleven gepaard gaat met blijvende betaalbaarheid van woningen.
- Casco-woningen, waarbinnen de eigen indeling gemaakt kan worden (bijvoorbeeld superlofts).

3.4 Niet-wonen functies

De ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt gaat voor een toename van het aantal bewoners zorgen, en de voorgenomen herontwikkeling van de Meeuwenlaan voegt daar nog een substantieel aantal aan toe. Bestaande voorzieningen in Kamperpoort zijn daarom niet toereikend voor alle nieuwe bewoners. In de Nieuwe Veemarkt is op het gebied van werken en voorzieningen onderstaand programma en functies vastgelegd :

- Eerstelijnszorg
- Economisch en werkprogramma
- Ruimte voor horeca en cafetaria (eventueel gecombineerd met werkplekken).
- Ondergeschikte of ondersteunende horeca bij een creatieve of kleinschalige leisure en/of sportfuncties (bijvoorbeeld escaperoom, personal training/cross-fit, kleinschalige wellness (stads-hamam), skating).

Uitgangspunt is een programma van ruim 9.000m2 BVO bestaande uit werken en voorzieningenprogramma (maatschappelijk en commercieel). In de al bestaande Bogenhal wordt ook ruimte gemaakt voor werken en voorzieningen. Dit programma is aanvullend op het programma uit de grondexploitatie.

In de verdere planuitwerking wordt bepaald voor welke specifieke en definitieve functies en voorzieningen

ruimte komt. De basis hiervoor is gelegen in de quick-scan maatschappelijke voorzieningen en het voorzieningenonderzoek specifiek voor de Spoorzone, het Stadshart en de Nieuwe Veemarkt (bijlage 1). Voor de Nieuwe Veemarkt ligt het accent op een nieuwe stadswijk, waarbij wonen, werken en voorzieningen in een goede mix kunnen worden ontwikkeld.

Het onderzoek geeft aan aan welke extra voorzieningen behoefte is bij de groei van het aantal bewoners, aanvullend op de bestaande voorzieningen:

- Dagelijkse detailhandel op het gebied van persoonlijke verzorging en zogenaamde overige levensmiddelen.
- Algemene kleinschalige dienstverlening (bijvoorbeeld uitzendbureau).
- Horeca.
- Kleinschalige sportconcepten/functies.

3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen

In de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt (2022) is opgenomen dat er ruimte is voor onderwijs in de nieuwe buurt. In het plan en de grondexploitatie is ruimte om een onderwijsfunctie te faciliteren. Hierover ontstaat in een latere fase meer duidelijkheid. De afwegingen hiervoor moeten mede in samenhang met de gebiedsontwikkelingen van het Stadshart en de Spoorzone worden gemaakt.

3.4.2 Commerciële voorzieningen

3.4.2.1 Bestaande dagelijkse detailhandel

Een supermarkt in het gebied maakt het mogelijk dat bewoners veel minder gebruik hoeven te maken van auto's, omdat de dagelijkse boodschappen op loop- of fietsafstand zijn te halen. Uitgangspunt is het handhaven van de Jumbo-supermarkt op de huidige locatie en het handhaven van de parkeerplaats voor die supermarkt.

3.4.2.2 Overige commerciële voorzieningen

Voor een horecavoorziening is de kop van de Bogenhal gereserveerd die aan het park ligt. Dit is een uitstekend op de zon en het groen georiënteerde plek in het hart van de nieuwe wijk. Daarnaast is er nog ruimte voor een kleinschalige horecavoorzieninge, bijvoorbeeld in de vorm van een lunchroom. De plek hiervan is idealiter in de buurt van de supermarkt of een mobiliteitshub waar veel mensen komen.

3.4.3 Werken

Onderdeel van de Kamperpoortse stedelijkheid is het mengen van functies; er is van oudsher gewerkt in deze wijk, eerst in fabrieken en later in de stallen, op de markt en in de cafés van de Veemarkt, de kantoorgebouwen en werkplaatsen. Ook in de nieuwe situatie vinden we het belangrijk om het werken een plek te geven. Dit betekent dat in elk ontwikkelveld ruimte is voor niet-woonprogramma, op basis van de uitgangspunten uit de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt:

- Ambacht en kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige kantoorfuncties.
- Hoogwaardige co-workingconcepten verspreid of op één centrale locatie.
- Hotspots: Bogenhal.

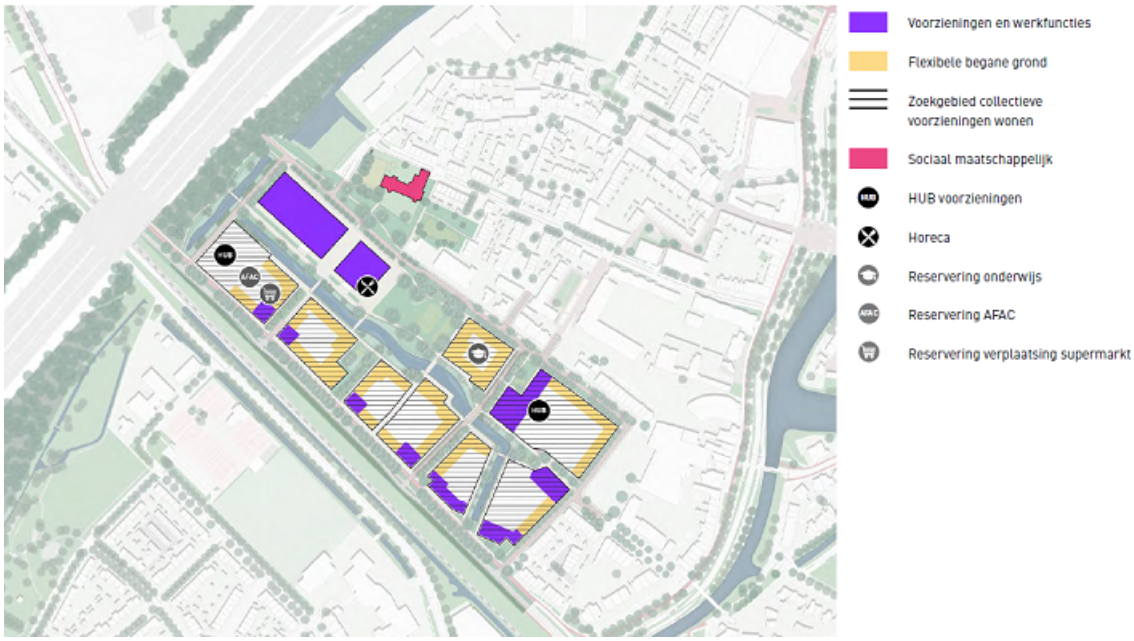
<u>Kleinschalige en hoogwaardige kantoorfuncties</u>

Door de ligging in een gemengde woonwijk is dit gebied vooral geschikt voor kleinschalige kantoorfuncties, waarbij we uitgaan van maximaal 1.500 – 2.000 m2 per pand. Dit kan op de volgende manieren ingevuld worden:

- In de plint van woongebouwen: voor kantoorgebruikers met een publieksfunctie of kleine ondernemers, al dan niet in combinatie met gedeelde voorzieningen.
- Solitaire multi-tenant kantoorgebouw(en): kantoorgebouw gericht op kleine ondernemers, starters of zzp'ers met aantrekkelijke co-working spaces met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsplekken.

Gezien de goede OV-bereikbaarheid zien we kansen voor kantoorconcepten met een lage parkeer behoefte. Dit trekt een bepaald soort (innovatieve) kantoorgebruikers aan. De unieke uitstraling van de Bogenhal en de focus op circulaire ambachtsvormen, atelierruimte, kleinschalige maakindustrie, kan gezien het rauwige van de Bogenhal ook een bepaald type gebruikers aantrekken. In de nabijheid wordt The City Post gerealiseerd, een duurzaam multi-tenant kantoorgebouw, met een mogelijkheid voor verdere uitbreiding in de toekomst. Binnen de Nieuwe Veemarkt is ruimte voor kleine ondernemers, starters en zzp'ers. Indien deze willen doorgroeien kan dit in de City Post of richting de Spoorzone. Zo wordt de Nieuwe Veemarkt onderdeel van een breder ecosysteem van bedrijven. Daarnaast biedt de Nieuwe Veemarkt ruimte voor ondernemers uit de wijk.

Op onderstaande afbeelding zij de locaties voor voorzieningen en werken op kaart in beeld gebracht.



3.4.4 Sport en recreatie

In de Nieuwe Veemarkt komen naar verwachting veel een- en tweepersoons huishoudens te wonen. Een deel van de grondgebonden woningen zal door gezinnen worden bewoond. Voor kinderen worden speelplekken gemaakt. Voor de overige bewoners van de wijk worden specifieke mogelijkheden geboden voor sporten, bewegen en ontmoeting.

Speelplekken

In het plangebied worden speelvoorzieningen gecreëerd voor kinderen van alle leeftijden. De spreiding en situering van speelvoorzieningen wordt bepaald aan de hand van een categorisering in leeftijden. Voor de leeftijdscategorie 0-6 jaar worden speelplekken op een maximale afstand van 100 m van de woningen gesitueerd, op plekken waar gezinnen komen te wonen. In het centrale deel komen speelvoorzieningen voor oudere leeftijden.

Ontmoeten

In het plangebied wordt een park gerealiseerd. Het park biedt mogelijkheden om elkaar te ontmoeten voor spelen en sporten. Maar ook voor wandelen, zitten en praten. Langs het water wordt een flauw talud

aangelegd met ligweide.

Hondenspeelveld

Ter hoogte van het talud parallel aan de A28 wordt een hondenspeelveld ingericht waar honden los mogen lopen. Dit gebied wordt met een brug gekoppeld aan de route langs de Kamperpoortse Wetering. Deze sluit aan op de route langs de A28 bij de Meeuwenlaan.

Hoofdstuk 4 Participatie

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat het participatieverslag. Aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

In de bijlage bij het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) is het participatiejournaal opgenomen. Hierin staat op welke manier de gemeente mensen, die in de buurt wonen en belanghebbenden, bij het ROP heeft betrokken.

Met wie is geparticipeerd en hoe?

Bij de herontwikkeling van het IJsselhallenterrein naar de Nieuwe Veemarkt, heeft de gemeente Zwolle intensief samengewerkt met verschillende belanghebbenden, waaronder:

- Bewoners: zowel directe buren als inwoners van Zwolle.
- Ondernemers: lokale bedrijven in de omgeving.
- Belangengroepen: diverse betrokken organisaties en maatschappelijke groepen.

Partijen die zijn betrokken bij de participatie en op welke wijze dat is gedaan:

- Omwonenden en bewoners: door middel van vroege gesprekken en bijeenkomsten werden hun behoeften en ideeën verzameld.
- Ondernemers en belangengroepen: deelnamen aan scenario-besprekingen en specifieke bijeenkomsten.
- Brede Zwolse gemeenschap: via online enquêtes en een prijsvraag georganiseerd in samenwerking met het College van Rijksadviseurs, konden alle Zwollenaren hun mening geven.

Specifieke participatievormen:

- Gesprekken en bijeenkomsten vóór de planontwikkeling.
- Online enquêtes over woonbehoeften en co-housing.
- Een prijsvraag over biobased en natuurinclusief bouwen.
- Rondleidingen en tentoonstelling om feedback te verzamelen.

Wat is naar voren gekomen bij de participatie?

Inhoudelijke onderwerpen die benoemd zijn:

- Groen en duurzaamheid: bewoners vroegen om meer groen en duurzame oplossingen.
- Betaalbare en diverse woningen: er was een sterke behoefte aan betaalbare woningen en diversiteit in het woningaanbod.
- Ontmoetingsplekken: vraag naar openbare ontmoetingsplekken.
- Specifieke inrichtingen: voorstellen voor de buitenruimte, bebouwing, de sloop van de IJsselhallen, en de invulling van de Bogenhal en de Elbertsschool.

Wat is met de uitkomst gedaan?

Concrete maatregelen en veranderingen in het plan:

- Groenvoorzieningen: opname van een park en een watergang met een groene oever in de gebiedsvisie.
- Gebouwinvulling: aanstelling van een kwartiermaker voor de Elbertsschool om ideeën te verzamelen en een plan te ontwikkelen voor de ontwikkeling van de Elbertschool tot sociaal-maatschappelijk hart van de wijk.
- Straatnamen: betrokkenen worden uitgenodigd om mee te denken over straatnamen die de rijke historie van het gebied weerspiegelen.

Verantwoording en aanpassingen:

- Gebiedsvisie: opgesteld met input van bewoners en stakeholders, vastgesteld in juni 2022.
- ROP Rondleidingen en bijeenkomsten: specifieke sessies zoals de rondleiding in de Bogenhal om

verdere ideeën en feedback te bespreken.
- Participatiebeleid: de transparante en toegankelijke informatievoorziening, zoals de mix van online en offline communicatiemiddelen, past binnen het gemeentelijke participatiebeleid.

Korte verantwoording binnen het gemeentelijke participatiebeleid

De gevoerde participatie voldoet aan het gemeentelijke participatiebeleid Hanza! door:
- Vroege en continue betrokkenheid: stakeholders werden vanaf het begin en doorlopend bij het proces betrokken.
- Diversiteit aan participatiemethoden: gebruik van zowel fysieke als digitale platforms om een brede groep te bereiken.
- Transparantie en toegankelijkheid: heldere communicatie via verschillende kanalen en constante updates over het project.

Deze maatregelen en betrokkenheid van verschillende belanghebbenden hebben geleid tot een breed gedragen gebiedsvisie en verdere gedetailleerde plannen voor de Nieuwe Veemarkt.

Vooroverleg

De gemeente wordt geacht bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet rekening te houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Ook zijn overige bestuursorganen, in het kader van participatie, benoemd als partij om betrokken te worden bij de voorbereiding van een omgevingsplan.

Het nu voorliggende initiatief is in de vorm van een ROP voor advies voorgelegd aan:

Provincie Overijssel

Wij zijn positief over dit Ontwikkelingsplan.

Het ruimtelijk raamwerk vormt een nieuwe groene plek in de stad waar aandacht is voor klimaatadaptatie, gezondheid en biodiversiteit. De Kamperpoortse Wetering zorgt als nieuwe waterging dat er voldoende capaciteit is voor waterberging naast wadi's en groene oevers. Ook is nagedacht over de kwetsbare functies bij een eventuele overstroming van het gebied. Wel belangrijk om dit ook goed te borgen bij de uitvoering van het plan. Daarnaast is het ruimtelijk raamwerk ook het uitgangspunt voor de STOMP-methode zodat er zo weinig mogelijke groei van het autobezit en -gebruik is.

De verwachting is dat de stikstofemissie en -depositie afneemt als het plan specifieker wordt onderzocht. Dit zal in de bestemmingsplanfase meegenomen worden.

Gemeente Kampen

Geen reactie.

Gemeente Zwartewaterland

Geen inhoudelijke opmerkingen hebben op het ontwerpbestemmingspla

Veiligheidsregio:

1. in het nog op te stellen bestemmingsplan verder in te gaan op welke maatregelen op het gebied van externe veiligheid er concreet genomen gaan worden. Denk bijvoorbeeld aan het toepassen van afsluitbare mechanische ventilatie en het toepassen van brandwerende bouwmaterialen in gevels en daken vanwege het risico op secundaire branden bij een incident op de A28;
2. in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat zeer kwetsbare functies zoals een basisschool en een kinderdagverblijf niet zijn toegestaan binnen 200 meter van de A28. In de notitie 'Paragraaf externe veiligheid t.b.v. de ruimtelijke onderbouwing voor de Nieuwe Veemarkt' wordt dit al als mogelijke maatregel genoemd;
3. in de regels van het bestemmingsplan uit te sluiten dat er binnen het plasbrandaandachtsgebied

bebouwing komt. In de diverse documenten wordt aangegeven dat er binnen het plasbrandaandachtsgebied een groenstrook is gepland. Ik adviseer u om e.e.a. zo in de regels op te nemen dat toekomstige bebouwing hier wordt uitgesloten;

Bij het plan is en wordt als volgt rekening gehouden met deze zaken:

- Het Besluit bouwwerken leefomgeving is van toepassing op de woningbouw. Wat inhoudt dat aan de daarin opgenomen eisen over afsluitbare ventilatie voldaan moet worden. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning (technische) bouwactiviteit.
- Het ontwerpwijzigingsbesluit laat geen zeer kwestbare functies toegelaten binnen het aangegeven 'voorschriftengebied explosiegevaar'.
- De groenstrook heeft de functie Groen. In deze functie is geen bebouwing toegelaten.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op hoofdlijnen is het plan akkoord.

De overige opmerkingen zijn niet relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vitens

Vitens vraagt de aandacht voor de ligging van het projectgebied in een boringsvrije zone. Verzocht wordt om bij de planvoorbereiding hiermee rekening te houden.

Reactie gemeente:

Op grond van de omgevingsverordening Overijssel is Boringsvrije zone Engelse Werk is niet van toepassing op de gebiedsontwikkeling Nieuwe Veemarkt.

Hoofdstuk 5 Beleidsdoelen

Het wijzigingsbesluit zoals nu voorligt is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Een verdieping van relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering op het wijzigingsbesluit.

5.1 Rijksbeleid

Omgevingswet (regel)

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Besluit kwaliteit leefomgeving (regel)

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. De op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. *De Omgevingsagenda*

   Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel van uit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. *De NOVI-gebieden*

   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden.

De Regio Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied. Belangrijk vraagstuk voor de regio is hoe de opgave voor wonen en werken te combineren met de klimaatopgave en het watersysteem in deze regio. Tot 2040 moeten er 49.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen in de regio Zwolle worden gerealiseerd. De grootste uitdaging voor de regio zit in het “klimaatadaptief verstedelijken”. Door haar ligging in de delta van de IJssel én Vecht is de regio extra kwetsbaar voor klimaatverandering en waterveiligheid.

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte in 2024 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Toetsing en conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze toelichting geeft de onderbouwing hiervan.

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. De ontwikkeling van de stadsbuurt Nieuwe Veemarkt past binnen de volgende nationale belangen uit de NOVI:

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

De ontwikkeling van stadsbuurt Nieuwe Veemarkt is in overeenstemming met de opgave van het rijk om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving te verbeteren én de omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport terug te dringen. In hoofdstuk 8 is de ontwikkeling getoetst aan relevante milieuaspecten zoals geluid, geur, externe veiligheid en bodem.

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De stadsbuurt Nieuwe Veemarkt voorziet in 750 woningen. De verdeling van het programma en de woningtypen sluiten aan bij de kwalitatieve woningbehoefte in Zwolle, zie paragraaf 5.3. Daarnaast zijn de nieuwe woningen zeer energiezuinig. De gestapelde woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. De grondgebonden woningen zijn energieneutraal (ENG).

- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.

Bij de ontwikkeling van Nieuwe Veemarkt wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk groei van het autobezit en gebruik. Hierin is de STOMP-methode leidend bij het ontwerp en inrichtingsopgave van de buitenruimte. Zo worden er bijvoorbeeld mobiliteithubs gerealiseerd, die voorzien in mogelijkheden om deelmobiliteit aan te bieden. Zie voor een uitgebreide verkeersonderbouwing paragraaf 6.2. Dit past binnen de rijksopgave in de NOVI.

- Waarborgen van goede toegankelijkheid van de leefomgeving.

De Nieuwe Veemarkt voorziet in een ruime variatie van type woningen. Dit zorgt ervoor dat mensen op verschillende manieren in deze stadsbuurt kunnen gaan samenleven. Geschikte vormen van samenleven zijn o.a. collectieve woonvormen voor ouderen, woningen voor bijzondere doelgroepen en een meergeneratiegebouw. Ook worden mensen betrokken bij de ontwikkeling van hun woning. Dit past bij de opgave in de NOVI om voldoende geschikte woningen en woonvormen voor mensen met een beperking te realiseren.

- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

Zwolle is aangewezen als economisch kerngebied met Europese handelscorridors. In stadsbuurt de Nieuwe Veemarkt wordt naast ruimte voor woningen ook ruimte gereserveerd voor werken. Het gaat, onder andere, om de volgende functies: horeca, cafetaria, ondergeschikte/ondersteunende horeca, kleinschalige sport, (klainschalige) kantoren en eerstelijnszorg. De centrale ligging van het plangebied draagt bij aan een goede bereikbaarheid. Ook wordt het plangebied groen ingericht door het toevoegen van groenstructuren. Dit draagt bij aan het vestigingsklimaat en is in lijn met de rijksopgave in de NOVI.

- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Bij de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is aandacht voor het cultureel erfgoed. De bestaande kwaliteiten van het gebouwde erfgoed in het gebied worden behouden, versterkt en benut. Zie paragraaf 7.3 voor een beschrijving van de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de wijze waarop dit vorm krijgt in de Nieuwe Veemarkt.

5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen aan bod. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en sindsdien een aantal keer geactualiseerd.

De visie bestaat uit drie delen. Deel 1 geeft de opgaven en kansen waar de provincie voor staat. Deze zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's, waaronder woonomgeving, mobiliteit, natuur en veiligheid en gezondheid. Deel 3 bevat een nadere uitwerking van de centrale beleidsambities.

De centrale beleidsambities voor de negen beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende 'rode draden' duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit, waarvoor thema overstijgende kwaliteitsambities zijn geformuleerd. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.



De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.
Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij de identiteit van de plek.

Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal, en het verbinden van lokale kennis met de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Deel 2 van de omgevingsvisie geeft het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

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 zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.
De Catalogus Gebiedskenmerken, die per gebiedstype beschrijft welke kwaliteiten behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden, is daarbij een instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het initiatief, Nieuwe Veemarkt, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

1. Generieke beleidskeuze

Of een ontwikkeling nodig of mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen.

Voor de ontwikkeling van Nieuwe Veemarkt heeft een transparante en evenwichtige afweging plaatsgevonden tussen alle relevante ecologische, economische en sociaal-culturele belangen. In de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt zijn alle sterke en zwakke punten inzichtelijk gemaakt. Kansen en bedreigingen zijn beschreven. Vervolgens is een afweging gemaakt en zijn uitgangspunten voor het ROP bepaald.

- toekomstbestendigheid.

De eis van toekomstbestendigheid houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen.

De ontwikkeling van Nieuwe Veemarkt voldoet aan de eis van toekomstbestendigheid. Zwolle wil een aantrekkelijke stad zijn voor kenniswerkers, pioniers en studenten. Dit zijn doelgroepen die kunnen meebouwen aan het ontwikkelende Zwolse profiel. Zij kunnen de groeiclusters vernieuwen en toekomstbestendiger maken. Om deze trendsetters te bereiken moet de stad verder verlevendigen en het aanbod in voorzieningen verbreden. Meer creatieve en experimentele woonvormen, bewustere keuzes op het gebied van klimaat en duurzaamheid. De Nieuwe Veemarkt gaat een deel van deze ambitie faciliteren en stimuleren.

- concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer).

Met het beoogde programma wordt op een binnenstedelijke locatie bijgedragen aan de invulling van een

grote woningbehoefte aan betaalbare woningen in Zwolle. Dit is conform het concentratiebeleid van de provincie Overijssel.

- (boven)regionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen.

De ontwikkeling Nieuwe Veemarkt is regionaal afgestemd.

- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

De ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt betreft de herontwikkeling van een bestaand bebouwd gebied. Er wordt voldaan aan de eis van zuinig zorgvuldig ruimtegebruik. Het projectgebied ligt overigens niet binnen een in de visie en/of verordening aangewezen reserveringsgebied of natuurgebied.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval is het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties' binnen de stedelijke netwerken van belang.

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

De beoogde herontwikkeling van het IJsselhallenterrein naar een nieuwe stadsbuurt is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief. Het IJsselhallenterrein wordt herontwikkeld tot stadsbuurt met ruimte voor wonen en werken in het groen. Uitgangspunt voor klimaatadaptie is een getrapt systeem van wateropvang, berging en infiltratie en in laatste instantie afvoer. Verder worden in het kader van duurzaamheid de volgende maatregelen genomen:

- keuze voor materialen met een lage CO2 impact, of materialen die CO2 vastleggen;
- niet traditionele materialen toepassen, zoals hout of andere biobased materialen;
- toepassen van de vier strategieën: voorkomen van afval en uitval, flexibel/aanpasbaar en losmaakbaar bouwen, reststromen gebruiken en biobases materialen toepassen;
- aandacht voor circulaire inrichting van de openbare ruimte.

3. Gebiedskenmerken

Het projectgebied is aangemerkt als:

- 'Woonwijken 1955 - nu' (stedelijke laag)
- 'Komgronden' (natuurlijke laag)
- 'Dekzandvlakte en ruggen' (natuurlijke laag)
- 'IJssellinie Inundatieveld' (laag van de beleving).

Het projectgebied is aangemerkt als 'woonwijken 1955-nu'. De omgevingsvisie geeft herstructurering van naoorlogse wijken als ambitie voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. De omgevingsvisie geeft als richting mee dat als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse

woonwijken, nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

De natuurlijke laag van het projectgebied wordt aangemerkt als 'komgronden' en 'dekzandvlakte en ruggen'. Komgronden maken deel uit van het rivierengebied. Voor de kommen is het de ambitie om het karakter van laag, nat gebied met zware klei te behouden en verder te ontwikkelen en de kansen voor natuurontwikkeling (kleimoeras) te benutten. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

De laag van beleving wordt aangemerkt als 'IJssellinie inundatieveld', een baken in de tijd. Vanuit deze lagen geeft de omgevingsvisie als richting mee beeldbepalende cultuurhistorische elementen te behouden en te versterken, bijvoorbeeld met inrichtingsmaatregelen wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaats vinden.

De beoogde transformatie van het IJsselhallenterrein naar de stadsbuurt Nieuwe Veemarkt is in overeenstemming met de ambities voor de gebiedskenmerken. De transformatie past naar aard, maat en karakter binnen de omgeving. Het projectgebied heeft geen beschermingswaardig reliëf en/of watersysteem. Gelet op de aanwezigheid van de bestaande bebouwing worden de veen- en of kleilagen in het projectgebied niet onevenredig aangetast. Verder kent het projectgebied verschillende beeldbepalende cultuurhistorische elementen en objecten. In paragraaf 7.3 wordt ingegaan op de cultuurhistorische identiteit van het projectgebied en de bescherming en versterking hiervan.

Omgevingsverordening Overijssel (regel)

Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel 2024 (vastgesteld 8 november 2023). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. De nieuwe Omgevingsverordening 2024 voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. De verordening treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (1 januari 2024).

Bij het stellen van regels die zich richten op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is volgens de geest van de Omgevingswet in principe afgezien van rechtstreeks werkende regels. In hoofdstuk 4 van de verordening zijn de instructies voor omgevingsplannen opgenomen. Deze op specifieke onderwerpen gerichte instructieregels komen in hoofdstuk 6 tot en met 9 van deze motivering aan bod.

Relevante bepalingen uit de verordening staan in titel 2.1 Sturen op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit, titel 2.1a Sturen op water en bodem en titel 2.2 woningbouw. Met het voorliggende plan wordt het bestaande IJsselhallenterrein met verouderde gebouwen op een binnenstedelijke locatie herontwikkeld en verduurzaamd en krijgt het, in de vorm van wonen en werken, een nieuwe toekomstbestendige functie die aansluit op een grote behoefte. Het programma voorziet in betaalbare huurwoningen, waar een grote vraag naar bestaat en welke past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in overeenstemming is met de actuele woningbehoefte. De transformatie past binnen de omgeving en geeft deze met de opwaardering van het bestaande gebouw een kwaliteitsimpuls.

Met het invullen van de woningbehoefte op een bestaande binnenstedelijke locatie, een getrapt systeem van wateropvang, berging en infiltratie en in laatste instantie afvoer, met verschillende klimaatmaatregelen en met meer groen wordt bijgedragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in provinciaal beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze toelichting geeft de onderbouwing hiervan.

5.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle zet in op een ontwikkeling van stad en buitengebied waarin leefbaarheid, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan. De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen beschrijft de koers voor de leefomgeving van de gemeente. Het geeft, samen met de gebiedsvisies, de opgaven en ambities voor de toekomst.

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

De op 13 september 2021 vastgestelde Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen is een integrale visie waarin een beeld wordt gekenschetst van een kwalitatief hoogwaardige, inclusieve en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Zwolle.

De "drager" van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal hierbij staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van de stad.

De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk, bestaand "fundament" om op verder te groeien. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de andere kernopgaven:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.



het 'Huis van Zwolle'

De opgaven voor Zwolle zijn groot, omvangrijk en veelzijdig. We gaan in dit decennium aan de slag met onze stad, met ons buitengebied. We voegen woningen toe en parken. We verbeteren de leefbaarheid en bereikbaarheid voor de Zwollenaar en alle bezoekers van onze gemeente. Ons buitengebied is voor ons van grote waarde, voor landbouw, landschap, natuur en recreatie.

Het werken aan onze stad en ons buitengebied kan niet zonder spelregels. De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart. Voor de

inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

We onderscheiden bij het werken aan onze stad zones. Karakteristieke 'schillen', of ook wel strategische ontwikkelzones, met daarbinnen gebieden die onze stad (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad. We noemen dit de StadsKrans.
2. De zone verbonden aan onze stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen. We noemen dit de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden, zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad. Dit is de StadsRand.

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. Wat betekent dit. De gebiedsdoelen en ambities en de opgaven in thematische raamwerken zijn leidend. De initiatieven dragen bij aan het bereiken van doelen en lossen opgaven op.

De gebiedsprofielen geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de verschillende gebieden in Zwolle. In de gebiedsprofielen worden de benoemde algemene opgaven, ambities en principes op stedelijk niveau vertaald naar een strategie voor concrete gebieden. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten en waarden van het gebied, de huidige fysieke inrichting en specifieke opgaven die spelen in een gebied. De profielen beschrijven een samenhangend toekomstbeeld voor de gebieden.
Met raamwerken zijn de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastgelegd. Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen werken we aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van Zwolle gaat hand in het met het behouden en versterken van die raamwerken en dus de fysieke hoofdstructuur van Zwolle.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

Het projectgebied maakt volgens de visiekaart deel uit van de Stadskrans, transformatiegebied 'Stadskrans Nieuwe Veemarkt', en voor een deel de Groenstructuur. Daarnaast kent het projectgebied deels de aanduidingen 'zoeklocatie Hub', 'Park nieuw', 'Bronpunt stedelijk', 'Stadsstraat'.

Veel van de beoogde te bouwen woningen in Zwolle krijgen een plek binnen de Stadsruit. Het worden gemengde stedelijke gebieden waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Telkens afhankelijk van de kwaliteit van het gebied en de behoeften uit de omgeving en voor de stad. Op de plek van de IJsselhallen wordt een nieuwe ontwikkeling gestart, genaamd de Nieuwe Veemarkt. De Nieuwe Veemarkt is een stadsbuurt voor wonen en werken aan het water en in het groen. Door de verbinding te leggen met de Voorsterpoort en met Kamperpoort wordt ook in dit gebied gezorgd voor een park, als recreatief gebied voor de huidige en toekomstige inwoners. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geuit om mobiliteit Hubs te creëren. In het plangebied worden drie mobiliteitshubs gerealiseerd.

Volgens de omgevingsvisie maakt het plangebied deel uit van het gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied' en 'Dynamisch gebied gewenst'.

Het stedelijk gebied van Zwolle zijn de buurten rondom het centrum van Zwolle, zoals Kamperpoort. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. In dynamische gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Ingezet wordt onder meer op een aantrekkelijke

buitenruimte (o.a. door vergroenen) en hoge ruimtelijke kwaliteit. Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen zijn leidend in dit gebied. Er is ruimte voor hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en werken. Van belang is een optimale bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers voor alle vervoersmiddelen en het tegengaan van parkeeroverlast.

In de Omgevingsvisie Mijn Zwolle van morgen 2030 is al richting gegeven aan de ontwikkeling van het projectgebied tot een dynamische stadsbuurt, in de wijk Kamperpoort. Het bestaande IJsselhallenterrein wordt getransformeerd naar een kwalitatief hoogwaardig gemengd gebied. Er wordt gestreefd naar een optimale bereikbaarheid en zo weinig mogelijke groei van het autobezit en -gebruik. Cultuurhistorie (ook archeologie) wordt gekoesterd en vormt een inspiratiebron voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. Ook wordt het gebied groen ingericht. Dit om water op een goede wijze op te vangen en af te voeren, de biodiversiteit te vergroten en om hittestress tegen te gaan. Ook geeft het een impuls aan het bevorderen van de gezondheid van centrumbewoners en bezoekers. Hoofdstuk 6 en 7 geven een beschrijving van o.a. ruimtelijke kwaliteit, de inrichting van de buitenruimte, verkeer en parkeren, archeologie en cultuurhistorie.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in het generieke gemeentelijk beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze toelichting geeft de onderbouwing hiervan.

Gebiedsvisie

In gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt (juli 2022) is de basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van het gebied Nieuwe Veemarkt waarbij deze locatie belangrijk is voor het uitbreiden van de woningvoorraad in de stad. In dit gebied wordt gewoond en gewerkt in een aantrekkelijke groene stedelijk omgeving. De gebiedsvisie heeft de ambities op het gebied van wonen, betaalbaarheid, mobiliteit (parkeren / parkeernorm), klimaat, biobased en natuurinclusief bouwen vastgelegd. Daarbij is er ook ruimte voor collectieve en innovatie woonvormen (bijvoorbeeld wooncoöperaties).

Ruimtelijk Ontwikkelplan

In het ROP (6 november 2023) is het programma, het ruimtelijk plan en de financiële haalbaarheid vastgelegd. De toekomstige Nieuwe Veemarkt: een eigenzinnige wijk waar iedereen zich thuis voelt. Met daarin een breed en veelzijdig aanbod van woningen (circa 750) en ruimte om te innoveren en te experimenteren. Integraal onderdeel van het ROP is het behouden en ontwikkelen van de bestaande Bogenhal. Een nieuwe stadsbuurt met veel ruimte voor water en groen, voor mens en dier. Het woonprogramma is bepaald als onderstaand:

- 70-80% wonen en 30-20% werken en voorzieningen
- Circa 70% appartementen en circa 30% grondgebonden woningen
- Verhouding Goedkoop/middelduur/duur = 30:40:30
- 50% Betaalbare woningen (goedkoop en middenduur 1) bestaande uit minimaal 20% sociale huur, 10% goedkope huur/koop (inclusief overige eigendomsvormen zoals wooncoöperaties), 20% middenldure huur/koop 1, waarvan 10% huur en 10% huur of koop.
- 10% van het aantal woningen is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen
- 10% van het aantal woningen is bestemd voor seniorenwoningen.

Toetsing aan het ruimtelijk ontwikkelplan

In hoofdstuk 3 van deze motivering is de planopzet uitgewerkt. In de hoofdstukken 6 tot en met 9 is deze opzet verder verdiept.

Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Met deze wijziging wordt, met inachtneming van de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt en het ruimtelijk ontwikkelplan Nieuwe Veemarkt, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Hoofdstuk 6 Verdieping: Functies

In hoofdstuk 3 van deze motivering is het wijzigingsbesluit, op hoofdlijnen, integraal onderbouwd. Vervolgens is in hoofdstuk 4 beschreven hoe rekening is gehouden met hetgeen wat bij de participatie naar voren is gebracht. En is in hoofdstuk 5 het wijzigingsbesluit getoetst aan de relevante generieke beleidskaders over de fysieke leefomgeving.

In vervolg hierop geven de hoofdstukken 6 tot en met 9 een verdieping op voor dit wijzigingsbesluit relevante specifieke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving. Voor veel van die onderdelen bestaan eigen, specifieke wettelijke instructies, normen en beleidskaders. Dit vraagt een nadere beoordeling en/of onderbouwing van het wijzigingsbesluit op die specifieke instructies, normen en kaders, waar nodig met onderzoek. Hierbij is, voor zover aan de orde, onderzocht wat de effecten zijn van het project op de omgeving.

Deze verdieping kan aanleiding geven in het geldende omgevingsplan regels aan te passen en/of toe te voegen. Waar dat het geval is wordt dit aangegeven.

Hoofdstuk 6 richt zich op de functies binnen het wijzigingsgebied.

6.1 Wonen

6.1.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij wonen gaat het om instructieregels over duurzame verstedelijking en gebruik van bouwwerken.

Paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl geeft aan dat voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij wonen gaat het om instructieregels over de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking en woningbouw.

Afdeling 4.2 van de verordening geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Het omgevingsplan kan woningbouw toelaten als voorzien wordt in een bovenregionale behoefte. Woningbouw in de Groene Omgeving (buitengebied) kan alleen onder voorwaarden, onder andere als aannemelijk is gemaakt dat in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied. Woningbouw kan alleen mogelijk worden gemaakt als aannemelijk is dat deze toekomstbestendig is.

Paragraaf 4.5.1 geeft instructieregels over woningbouw. Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. Afwijken kan onder de in de verordening genoemde voorwaarden.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

De Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017 is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. Inzet is dat Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad blijft waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit.

Uitgangspunt bij elke woonontwikkeling is dat we stedelijke woonkwaliteit toevoegen door ons te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. In de ontwikkeling van de woningen streven we naar onderscheidende, stedelijke woonmilieus, en nieuwe vormen van stedelijk (samen) wonen in een mengvorm met andere stedelijke activiteiten zoals uitgaan, spelen, werken, ontmoeten en bewegen. De mens en de biodiversiteit staan centraal.

Tot 2030 willen we 10.000 woningen toevoegen aan onze gemeente. Dat doen we om het huidige woningtekort aan te pakken, waarbij we zien dat de vraag blijft toenemen. Een woningtekort dat velen merken, jong en oud. Studenten, schoolverlaters, starters op de arbeidsmarkt, allemaal groepen die moeilijk aan een woning komen. Dat geldt ook voor de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig blijven wonen, en daar wel de passende voorzieningen bij willen. In ons woonbeleid zetten we sterker in op een doelgroepen benadering. We zetten ons in om met name jongeren en kenniswerkers te behouden voor onze stad.

Ruim 60% van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat mensen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger basis gelegd voor stedelijke voorzieningen. Het biedt kansen voor een stedelijke dynamiek gericht op bijvoorbeeld studenten en jong-werkenden en de aanpak van vereenzaming in alle geledingen van de Zwolse samenleving. Ook voor grondgebonden woningen met een tuin blijven we ruimte bieden. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de groenstedelijke woonmilieus van Zwolle wat bestaat uit een groot aandeel grondgebonden woningen. Grotendeels komen deze woningen terecht in de gebiedsontwikkelingen Stadshagen en Harculo maar ook kleinschalig op diverse plekken in de bestaande stad en in de kernen bij Wijthmen en Windesheim. Ook bieden we ruimte aan de verandering van bestaande agrarische erven naar wonen.

Op 14 oktober 2019 heeft de raad de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 vastgesteld als aanscherping- en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Daarin is de woningbouwproductie ambitie opgehoogd naar in totaal 10.000 woningen tot 2030. Met gemiddeld 1000 woningen per jaar tot 2030 willen we het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Hier gaan we adaptief, flexibel en schaalbaar mee om; “de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar”.

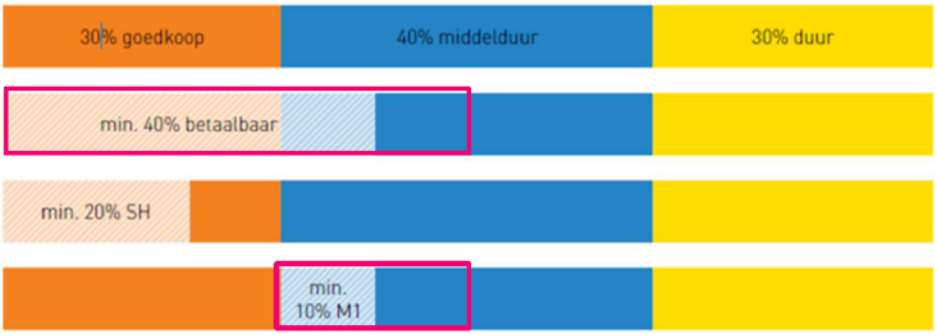
We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur volgens de 'prijsgrenzen woningbouw Zwolle' dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

Minimaal 50% van het woonprogramma is betaalbaar conform het coalitieakkoord Samen voor een waarde(n)volle toekomst' (mei 2022). Dat wil zeggen dat 30% goedkoop opgeleverd moet worden, ten minste twee derde daarvan moet bestaan uit sociale huur. Dit betekent dat in ieder geval 20% van het totaal sociale huur zal moeten zijn. Naast 30% goedkoop is er 20% middelduur 1 vereist voor het halen van de betaalbaarheidseis. De helft hiervan, 10% van het totale programma, dient te bestaan uit middeldure huur 1 conform de verordening middenhuurwoningen. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd volgens de uitgangspunten sociale huurwoningen die vastgesteld zijn door het college op 13 december 2022. Indien de

middeldure woningen worden verhuurd, worden ze gerealiseerd volgens de uitgangspunten in de verordening middeldure huur. Naast 20% sociale huur en 20% middeldure woningen resteert 10% in het goedkope programma. Dit kan worden ingezet voor huur, koop en/of overige eigendomsvormen zoals wooncoöperaties, mits het maar in het goedkope segment wordt gerealiseerd. In totaal is daarmee 50% van het woningbouwprogramma betaalbaar en conform het coalitieakkoord. 10% van het woonprogramma is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen en wonen met zorg.

Ten aanzien van de implementatie van deze uitgangspunten is het volgende afgesproken:

'De maatregelen in deze Betaalbaarheidsagenda zijn direct na besluitvorming van kracht voor de woningbouwontwikkelingen waar nog geen afspraken zijn vastgelegd. Bij lopende woningbouwontwikkelingen waar al een visie voor is vastgesteld en/of overeenkomsten voor zijn gesloten spannen we ons in om met de betrokken partners overeen te komen de maatregelen alsnog van toepassing te verklaren. Het jaar 2022 is een overgangsperiode voor de implementatie van de Betaalbaarheidsagenda op lopende processen.'.



Voor lopende woningbouwontwikkelingen waarover in mei 2022 reeds afspraken zijn gemaakt zijn maatwerkafspraken gemaakt

De Ontwikkelstrategie is ook een werkwijze hoe we samen onze stad in balans laten groeien en stedelijke woonkwaliteit toevoegen. We werken gebiedsgericht, data gedreven en samen met onze partners op de woningmarkt. Daarvoor zijn samenwerkingsafspraken gemaakt. Onder andere door te werken volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling, de basisregels voor een inclusieve stad, en het Zwols pakket van maatregelen. Eind 2021 is aanvullend hierop de Betaalbaarheidsagenda 2022 gevormd waarin we naast beschikbaarheid van betaalbare woningen inzetten op blijvend betaalbare woningen. Dit doen we onder andere door vergroting van het betaalbaar huuraanbod in combinatie met een verordening middeldure huur. De Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022 (regel) is op 13 juni 2022 door de raad vastgesteld. Ook zetten we in op flexwoningen om extra betaalbaar aanbod toe te voegen.

Aanvullend gelden nog de volgende specifieke beleidsregels:

- Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte
- Beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte.

Gebiedsvisie

In gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt (juli 2022) is de basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van het gebied Nieuwe Veemarkt waarbij deze locatie belangrijk is voor het uitbreiden van de woningvoorraad in de stad. In dit gebied wordt gewoond en gewerkt in een aantrekkelijke groene stedelijk omgeving. De gebiedsvisie heeft de ambities op het gebied van wonen, betaalbaarheid, mobiliteit (parkeren / parkeernorm), klimaat, biobased en natuurinclusief bouwen vastgelegd. Daarbij is er ook ruimte voor collectieve en innovatie woonvormen (bijvoorbeeld wooncoöperaties).

Ruimtelijk Ontwikkelplan

In het ROP (6 november 2023) is het programma, het ruimtelijk plan en de financiële haalbaarheid vastgelegd. De toekomstige Nieuwe Veemarkt: een eigenzinnige wijk waar iedereen zich thuis voelt. Met daarin een breed en veelzijdig aanbod van woningen (circa 750) en ruimte om te innoveren en te experimenteren. Integraal onderdeel van het ROP is het behouden en ontwikkelen van de bestaande Bogenhal. Een nieuwe stadsbuurt met veel ruimte voor water en groen, voor mens en dier. Het woonprogramma is bepaald als onderstaand:

- 70-80% wonen en 30-20% werken en voorzieningen
- Circa 70% appartementen en circa 30% grondgebonden woningen
- Verhouding Goedkoop/middelduur/duur = 30:40:30
- 50% Betaalbare woningen (goedkoop en middenduur 1) bestaande uit minimaal 20% sociale huur, 10% goedkope huur/koop (inclusief overige eigendomsvormen zoals wooncoöperaties), 20% middenldure huur/koop 1, waarvan 10% huur en 10% huur of koop.
- 10% van het aantal woningen is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen
- 10% van het aantal woningen is bestemd voor seniorenwoningen.

6.1.2 Beoordeling

Paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl

Het plan telt maximaal 825 woningen en stedelijke voorzieningen. Dit betekent dat er sprake is een woningbouwlocatie, die aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Tenslotte moet worden gemotiveerd, indien de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Tot 2019 gold voor de gemeente Zwolle het Regionaal Woonprogramma (RWP) West Overijssel 2017 als kader voor de kwantitatieve behoefte en de regionale afstemming van woningbouwplannen.

Het ministerie van BZK, de provincie Overijssel en de gemeente Zwolle hebben op 7 maart 2019 de overeenkomst “Pilot woningbouw Zwolle” ondertekend waarin voor de jaren 2019 en 2020 is vastgelegd dat voor woningbouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied in Zwolle de behoefteprognoses die gehanteerd worden binnen het RWP West Overijssel worden losgelaten. Voor de provincie Overijssel betekent dit een lichte planologische toetsing op bestemmingsplannen met woningbouw.

Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. In de Woonagenda West Overijssel is het volgende opgenomen ten aanzien van de woonbehoefte.

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de

toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 20301 accommoderen. Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plan-capaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte nodig blijft. In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte tot 2030 vastgesteld op 10.000 woningen tot 2030. Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2020 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, in samenwerking met het CBS) waarin voor Zwolle tot 2035 een huishoudensgroei van 13% wordt voorzien. Daarnaast biedt de hittekaart van BPD en de krapte-indicator van de NVM (aantal beschikbare woningen voor de consument die een woning zoekt) een goede indicatie van de krapte op de woningmarkt en de behoefte aan woningen. De krapte-indicator staat per januari 2022 op 0.9 terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1 duidt op een zeer krappe woningmarkt en de grote behoefte aan het toevoegen van (betaalbare) woningen. De krapte is aanwezig in alle categorieën en prijssegmenten.

De totale harde plancapaciteit van woningen met directe bouwtitel is 3510 (peildatum 1-2-2021) en blijft daarmee ruim onder de totale behoeftevraag voor woningen in Zwolle.

Het programma dat wordt voorzien in Nieuwe Veemarkt omvat onder andere circa 750 woningen. Het aantal van 750 woningen in dit bestemmingsplan maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen. Dat betekent dat voor de woningbouw ontwikkeling van 'Nieuwe Veemarkt' voldoende planologische ruimte bestaat.

De Nieuwe Veemarkt bevindt zich in de wijk Kamperpoort en maakt onderdeel uit van het dynamisch stedelijke centrumgebied van Zwolle. De opgave voor wonen in het dynamisch stedelijk centrumgebied van Zwolle is om ruimte te bieden aan (hoog) stedelijke vormen van wonen in de vorm van onderscheidende woon(werk en leef) milieus die stedelijke kwaliteit toevoegen en complementair zijn aan elkaar. De Nieuwe Veemarkt wordt ontwikkeld tot een dynamische stadswijk.

Gelet op het feit dat de gemeente een thuis wil bieden voor iedereen, er nog altijd sprake is van een krappe woningmarkt, met name de vraag naar betaalbare woningen onder druk staat door achterblijvende productie en hogere woonlasten, en er een grote vraag is naar woningen voor ouderen draagt deze ontwikkeling ook kwalitatief bij aan de woonopgave van Zwolle. Het woonprogramma van de

Nieuwe Veemarkt is vastgesteld in een verdeling goedkoop/middelduur/duur van 30%-40%-30%. Voor maatschappelijke doelgroepen is 10% bestemd en voor seniorenwoningen is ook 10% bestemd.

Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal betaalbare woningen voorziet deze ontwikkeling in een actuele behoefte. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de grote kwalitatieve vraag naar betaalbare woningen voor diverse doelgroepen en huishoudens. De woningbouw ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017

Stadsbuurt de Nieuwe Veemarkt voorziet in de realisatie van 750 nieuwe woningen. Het woonprogramma is vastgesteld in de verdeling van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Er wordt circa 50% van de woningen in betaalbare categorieën gebouwd:

- minimaal 20% sociale huur
- minimaal 10% goedkope huur en/of koop; en
- minimaal 20% middeldure huur 1.

De sociale huurwoningen worden ontwikkeld door de Zwolse woningbouwcorporaties volgens de 'Uitgangspunten Sociale huurwoningen'. Voor de betaalbare middenhuur (middelduur 1) geldt de 'Verordening middenhuurwoningen Zwolle 2022'. Het beoogde woonprogramma bestaat voor circa 30% uit grondgebonden woningen en voor circa 70% uit appartementen. Van alle woningen wordt 10% gebouwd voor senioren en 10% voor maatschappelijke doelgroepen, zoals jongeren die uitstromen uit beschermd wonen, statushouders en zorgbehoevenden.

6.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor wonen.

6.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp wonen geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

6.2 Verkeer / Openbare ruimte

6.2.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over langzaam verkeerroutes.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft aan dat, voor zover het omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, het belang van de instandhouding van deze routes bij het omgevingsplan worden betrokken.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2021 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over mobiliteit.

Paragraaf 4.9.1 van de verordening geeft voor omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken instructieregels over mobiliteit. Gericht op de bundeling van verkeersstromen op de hoofdinfrastructuur waar het belang van een goede en veilige doorstroming voorop wordt gezet. En het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving in de overige gebieden, waaraan het mobiliteitsbelang ondergeschikt geacht wordt.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze onderbouwing is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie

Door de verdere groei van de Zwolle is het een opgave om op een zorgvuldige wijze om te gaan met de beschikbare buitenruimte. Mobiliteit en bereikbaarheid is een belangrijke drager voor leefbaarheid. "Mens en natuur centraal stellen, voldoende woningen, ruimte om te spelen, bewegen en ontmoeten.". Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken. Daarnaast zetten we in op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. We gaan meer aandacht besteden aan de fietser en de voetganger en minder voorrang geven aan de automobilist.

De STOP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. En we hanteren bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving de ladder duurzame mobiliteit als uitgangspunt om de juiste keuzes op het gebied van mobiliteit te maken. We beginnen daarbij altijd met de ruimtelijke ordening als middel om ervoor te zorgen dat er bij een nieuw woningbouwproject of andere fysieke ontwikkeling gestreefd wordt naar zo weinig mogelijke groei van het autobezit en gebruik.

De komende decennia verschuift de wijze waarop we ons verplaatsen naar allerlei nieuwe vormen. Daarbij maken we slim gebruik van huidige en nieuwe technologie, data en nieuwe verbondenheid tussen allerlei aanbieders van vervoer. Daarmee geven we nieuwe impuls aan de leefbaarheid in onze stad. Dit betekent dat we dergelijke plekken willen creëren, samen met ondernemers en vervoerders, in de vorm van mobiliteit Hubs. We gaan onderzoeken of we dergelijke mobiliteit Hubs kunnen creëren, onder andere op het knooppunt van de Rembrandtlaan en de Zwartewaterallee.

Om te waarborgen dat beide leidende principes ook daadwerkelijk worden toegepast leggen we bij alle toekomstige fysieke gebiedsontwikkelingen in de stad altijd verplicht een Mobiliteits Programma van Eisen (MPvE) op. Hiermee wordt gewaarborgd dat duurzame mobiliteit integraal bij de gebiedsontwikkeling wordt meegenomen. Het STOMP-principe en de Ladder vormen daarbij het uitgangspunt.

Mobiliteitsbeleid

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 16 december 2019. In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

De ambitie is dat we ervoor zorgen dat Zwolle ook in de toekomst goed bereikbaar is door fietsen, lopen en reizen met het openbaar vervoer te stimuleren én door het autogebruik beter te spreiden. Alleen met al deze maatregelen kunnen we de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende wegnemen om de verwachte groei van verkeersdeelnemers op te vangen en Zwolle bereikbaar, veilig en leefbaar te houden.

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.

De STOMP-methode is in Zwolle leidend bij al onze ontwerpopgaven voor infrastructuur bij de inrichting van de buitenruimte. We gaan eerst uit van Stappen (wandelaars), en vervolgens kijken we naar Trappen (fietsers) dan het OV en tot slot de Personenauto's.

De Regeling mobiliteitsnormen 2026 is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, wijziging omgevingsplan en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Hierin is opgenomen dat voor het ontwikkelgebied Nieuwe Veemarkt in de autoparkeereis wordt voorzien in mobiliteitshubs. Indien de autoparkeereis 3 of minder is, en daarin wordt voorzien op eigenterrein, kan daarvan worden afgeweken.

6.2.2 Beoordeling

6.2.2.1 Verkeer

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat de gemeente bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving de ladder duurzame mobiliteit als uitgangspunt hanteren om de juiste keuzes op het gebied van mobiliteit te maken. We beginnen daarbij altijd met de ruimtelijke ordening als middel om ervoor te zorgen dat er bij een nieuwe gebiedsontwikkeling gestreefd wordt naar zo weinig mogelijke groei van het autobezit en -gebruik. Hierbij is de STOMP-methode leidend bij onze ontwerp en inrichtingsopgaven van de buitenruimte.

1. Stappen (lopen),
2. Trappen (fietsen),
3. Openbaar Vervoer,
4. Mobility as a Service (MaaS) en
5. Privé-vervoer.

Voetgangers- en fietsnetwerken

In de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt zijn de concepten voor de verkeersstructuren voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto's al opgenomen. In de ROP zijn deze structuren verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Die worden in voorliggende paragraaf beschreven.

Voor voetgangers wordt een fijnmazig netwerk gerealiseerd. Het bestaande (asfalt)profiel van de Rieteweg wordt versmald. Hierdoor ontstaat niet alleen meer ruimte voor groen, maar dit biedt ook de mogelijkheid om aan de (bebouwde) noordzijde van de Rieteweg een breed trottoir te realiseren.

De laanstructuur met bestaande bomen, aangevuld met nieuwe bomen langs de Rieteweg zorgt ervoor dat voetgangers en fietsers gescheiden worden van het overige (gemotoriseerde) verkeer. Daarnaast zorgen de bomen in de zomer voor schaduw en natuurlijke verkoeling en in natte perioden voor beschutting tegen regen. De nieuwe gebouwen langs de Rieteweg zorgen daarnaast voor 'ogen op de weg', waarmee de route ook sociaal veiliger wordt.

Naast de route via de Rieteweg kunnen voetgangers en fietsers van of naar de eventlocatie ook van de Veemarkt gebruik maken. Via de Meeuwenlaan, de Burgemeester Vos de Waelstraat, of de Emmastraat kunnen voetgangers en fietsers vervolgens richting de historische binnenstad, het station of de Spoorzone gaan. De bestaande onderdoorgang onder de A28 (in het verlengde van de Veemarkt) is in de toekomst alleen nog te gebruiken door voetgangers en fietsers. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor deze verkeersdeelnemers en dit biedt tevens de mogelijkheid om de Veemarkt anders in te richten. Vanuit het STOMP-principe geven we hier prioriteit aan voetgangers en fietsers, bijvoorbeeld in de vorm van een

fietsstraat. Autoverkeer richting de woningen en voorzieningen langs de Veemarkt blijft uiteraard nog mogelijk maar ze zijn hier niet langer de dominante verkeersdeelnemers.

De twee hoofdroutes via de Rieteweg en de Veemarkt worden aangevuld met een recreatieve wandelroute door de centrale groenblauwe structuur van de Nieuwe Veemarkt. Deze route, in het verlengde van de Emmastraat, verbindt de hoofdgroenstructuur aan de zuidoostzijde van de A28, langs de bogenhal en via de Kamperpoortse Wetering met de Rieteweg.

Fietsers

Zwolle is een echte (wereld)fietsstad. Door de compactheid van de stad liggen veel voorzieningen en bestemmingen op fietsafstand. Zowel de historische binnenstad als het station zijn in circa 5-10 minuten fietsen te bereiken. Het fijnmazige en kwalitatief hoogwaardige fietsnetwerk maakt dat de fiets, zeker binnenstedelijk, een volwaardig alternatief is voor de auto.

Een van de opgaven bij de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is goed ontsluiten van dit gebied voor de fiets. Daarbij wordt ook meteen Kamperpoort beter en fijnmaziger aangesloten op het bestaande fietsnetwerk. Hiertoe gaan we, aanvullend op de Veemarkt, een aantal (fiets)verbindingen door de Nieuwe Veemarkt realiseren die dwars op de bestaande fietsstructuur langs de Rieteweg en de Katerdijk staan. Dit is een van de manieren om het voor de toekomstige bewoners van de Nieuwe Veemarkt nog aantrekkelijker te maken om voor de fiets te kiezen in plaats van de auto.

Alleen een aantrekkelijk en fijnmazig fietsnetwerk is niet voldoende om mensen te verleiden om de fiets te pakken in plaats van de auto. Hoogwaardige fietsparkeervoorzieningen zijn hier ook een belangrijke schakel in. In de Nieuwe Veemarkt gaan we voldoende, aantrekkelijke en goed bereikbare fietsvoorzieningen realiseren (op de begane grond) van de gebouwen.



Openbaar Vervoer

De Nieuwe Veemarkt ligt op circa 5-10 minuten fietsen van het station van Zwolle met directe verbindingen

in alle richtingen. In ongeveer een uur ben je met de trein in Utrecht, Groningen of Arnhem. Daarnaast is de bushalte Centrum op iets meer dan 5 minuten lopen van het gebied. Vanaf deze locatie vertrekken vele (hoogwaardige) busverbindingen richting de diverse wijken en werklocaties in Zwolle en de regio. In 2024 gaat er ook weer een busverbinding over de Rieteweg rijden. Hiermee krijgt de Nieuwe Veemarkt een directe openbaar vervoer verbinding met onder andere het station en de wijk Stadshagen.

Deelmobiliteit en Mobility as a Service

In het plangebied worden mobiliteitshubs gerealiseerd. In de mobiliteitshubs komen mogelijkheden om deelmobiliteit aan te bieden. Deelmobiliteit biedt toekomstige bewoners of bezoekers van de Nieuwe Veemarkt of omliggende buurten de mogelijkheid om te voorzien in hun mobiliteits- of verplaatsingsbehoefte op basis van gebruik, in plaats van bezit.

Privévervoer

De Nieuwe Veemarkt blijft uiteraard ook bereikbaar voor de (privé) auto. Deze krijgt geen prominente plek in de buitenruimte, maar in de Mobiliteitshubs aan de randen van het gebied. In de Nieuwe Veemarkt wordt niet op straat geparkeerd. Uitzondering hierop vormen invalidenparkeerplaatsen op plekken waar de hubs te ver weg liggen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor water, groen en leefruimte.

Voorsterpoort- Oost en de Veemarkt

Binnen de gemeente Zwolle is er behoefte aan inzicht in de ontwikkelingen van het verkeer op het hoofdwegennet als gevolg van de ontwikkelingen op de Nieuwe Veemarkt.

De vraag is:

- In hoeverre de verkeersintensiteiten wijzigen?
- Welke routes naar deze locaties extra worden belast?
- Welke route alternatieven er zijn?
- Wat de effecten op de verkeersafwikkeling van het wegennet zijn?

Om deze vragen te beantwoorden heeft Royal Haskoning DHV in mei 2021 modelberekeningen uitgevoerd, zie bijlage 6. De modelberekeningen zijn uitgevoerd met het verkeersprognosemodel voor 2030. De berekeningen zijn uitgevoerd voor een reguliere spitssituatie van het maximumscenario aangaande de programmatische ruimte qua eventmeters conform de gebiedsambitie Voorsterpoort Oost. Vervolgens zijn aanvullende afwikkelingsberekeningen gedaan voor een viertal kruispunten wanneer sprake is van een evenement op de Voorsterpoort Oost locatie.

Geconcludeerd kan worden dat de kruispunten rondom Voorsterpoort-Oost het verkeer in de reguliere ochtend- en avondspits goed kunnen verwerken.

6.2.2.2 Openbare ruimte

Op 15 september 2026 heeft Zwolle de Regeling mobiliteitsnormen vastgesteld. Deze regeling is als vertrekpunt gehanteerd bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. Deze nieuwe regeling is opgesteld in de geest van de Omgevings- en Mobiliteitsvisie met het STOMP-principe als uitgangspunt. Hierbij doorlopen we de volgende 5 stappen:

1. De toekomstige situatie als basis voor locatie en stedelijkheidsgraad
2. Onderbouwd afwijken van normen op basis van lokale situatie
3. Correctie op basis van 'overkwaliteit' fietsparkeren
4. Correctie op basis van realiseren nabijheid deelmobiliteit
5. Rekening houden met (optimaal) dubbelgebruik

Huidige situatie (stap 0)

De ontwikkeling bevindt zich net buiten de historische binnenstad. Het gebied wordt in de huidige situatie conform de kaart zoals opgenomen in de Regeling mobiliteitsnormen. Conform de cijfers van het CBS valt

de wijk daarmee in de categorie 'Sterkstedelijk'. Een sterk stedelijk gebied heeft 1.500 tot 2.500 adressen binnen een gebied van één km2. Dit is het vertrekpunt voor het bepalen van de parkeeropgave.

Stap 1: Toekomstige ontwikkeling als basis voor nieuw beleid

In de Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van Morgen' van medio 2021 is het principe van De Stadskrans geïntroduceerd. Dit is de historische binnenstad inclusief de schil eromheen. De ontwikkeling (verstedelijking) van de stad maakt dat ook de schilwijken rondom het centrum steeds meer onderdeel worden van het centrum, zowel qua wonen maar ook op het gebied van voorzieningen. Zo zijn in het verleden de bioscoop (Pathé) en de bibliotheek (De Stadkamer) net buiten de grachten gebouwd. Deze ontwikkeling, in combinatie met de voorziene woningbouw in de, nu nog, schilwijken maakt dat De Stadskrans in het herziene parkeerbeleid als 'Centrum' gedefinieerd wordt.

Door het toevoegen van woningen van circa 750 woningen in de Nieuw Veemarkt en nog eens 700 in de Meeuwenlaan neemt het aantal woningen binnen de wijk toe van circa 1.400 naar ruim 2.800. Het gebied komt daarmee binnen de grenzen die het CBS hanteert voor de Stedelijkheidsklasse 'Zeer Sterk Stedelijk' (meer dan 2.500 adressen per km2).

Als uitgangspunt bij het bepalen van de parkeernorm voor auto's hanteren we het midden van de bandbreedte van de parkeerkencijfers van het CROW voor de specifieke locatie en stedelijkheidsgraad per type woning of voorziening. Op dit moment heeft de gemeente nog geen specifieke fietsparkeernormen vastgesteld.

Stap 2: Lokale situatie als basis voor afwijking parkeernorm

In de parkeerkencijfers van het CROW wordt altijd gerekend met een bezoekersparkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per huishouden. Dit kencijfer is ongeacht de ligging van een te ontwikkelen gebied. In Zwolle zien we dat mensen bij de keuze van hun vervoerswijze voor een verplaatsing rekening houden met de lokale omstandigheden. In een stedelijk gebied met een relatief goed wandel-, fiets- en openbaar vervoer netwerk, nabijheid van voorzieningen en een parkeerbeleid (betaald parkeren en/ of vergunningen) kiezen bezoekers eerder voor de fiets, of het openbaar vervoer dan voor de auto vanuit kosten- of bereikbaarheidsoogpunt. Het gebied kent straks een hoogstedelijke uitstraling, waarbij het de verwachting is dat het gebied hetzelfde parkeerregime krijgt als de huidige binnenstad. Bezoekers nemen deze afwegingen mee in hun verplaatsingsgedrag, waarbij aangenomen mag worden dat ze vaker voor de fiets of het openbaar vervoer gaan kiezen in plaats voor de auto. We passen de parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers per woning daarom aan naar 0,1 parkeerplaatsen.

Stap 3: Correctie op basis van 'overkwaliteit' fietsparkeren

Zwolle is een echte fietsstad. De opbouw van de stad en het jarenlang investeren in een fijnmazig en goed fietsnetwerk zorgt ervoor dat naar schatting 90% van de stad binnen een kwartier fietsen vanaf het centrum bereikt kan worden. Verder inzetten op fietsen binnen en rondom Zwolle heeft een hoge prioriteit en past binnen onze ambitie om wereldfietsstad te worden. Daarbij draagt meer fietsgebruik ook bij aan klimaatdoelstellingen, gezondheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad.

Zwolle kent nog geen vastgestelde parkeernormen of kwaliteitseisen voor fietsparkeren. Los van de hiervoor genoemde omgevingskenmerken als de centrale ligging van het gebied, het betaald parkeren en de nabijheid van voorzieningen als stimulans om te gaan lopen of fietsen zijn ook goed bereikbare en hoogwaardige fietsvoorzieningen een belangrijk aspect om te kiezen voor de fiets in plaats van de auto. De tijd waarbij de auto voor de deur voor het grijpen stond en de fiets weggestopt in slecht bereikbare berging ligt achter ons. Bij het ontwerpen van de Nieuwe Veemarkt worden fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd met de volgende uitgangspunten:

1. Elke appartementencomplex of bouwblok krijgt zijn eigen inpandige fietsenstalling. Dit zorgt niet alleen voor nabijheid van de fiets, maar ook dat de fiets veilig en droog gestald kan worden. Daarbij worden de stallingen hierdoor ook minder anoniem dan bij een grote algemene stalling.
2. De stallingen worden in de plint van de bouwblokken gerealiseerd, waardoor ze goed bereikbaar en

toegankelijk zijn.
3. Per woning worden meerdere fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Dit conform de normen zoals opgenomen in de regeling mobiliteitsnormen. Zie ook de onderstaande tabel.
4. Er worden extra reguliere fietsparkeerplekken gerealiseerd in de collectieve voorzieningen in de bouwvelden om extra ruimte te bieden.

Stap 4: Correctie op basis van realiseren nabijheid deelmobiliteit

Deelmobiliteit biedt toekomstige bewoners of bezoekers de mogelijkheid om te voorzien in hun mobiliteits- of verplaatsingsbehoefte op basis van gebruik, in plaats van bezit. Mobiliteitsonderzoek onder inwoners van Zwolle toont aan dat men meer open staat voor deelmobiliteit naar mate de stedelijkheid toeneemt. Uit diverse andere (landelijke) onderzoeken naar de effecten van deelmobiliteit blijkt dat autodelen daarnaast een positieve bijdrage levert aan onder andere de CO2-uitstoot, het autogebruik, de parkeerdruk en daarmee dus het leefklimaat in een buurt, wijk of stad. Met het aanbieden van deelauto's als alternatief voor de eigen auto mogen in diverse gemeenten in Nederland reductiefactoren van 10% tot 40% gerekend worden. Het Mobiliteitsonderzoek in Zwolle toont aan dat 55% - 70% van de respondenten in het centrum "Niet afwijzend staat ten opzichte van deelmobiliteit". Dit wil echter nog niet zeggen dat ze ook bereid zijn om hun (2e) auto weg te doen. Landelijk onderzoek toont wel aan dat bij verhuizing, of bij een nieuwe baan mensen hun verplaatsingsgedrag extra kritisch beoordelen. De verhuizing naar dit gebied is zo'n moment. We hanteren in de basis de volgende uitgangspunten met betrekking tot deelauto's:

1. Eén deelauto vervangt 7 reguliere auto's.
2. We zorgen dat deelmobiliteit aanwezig is bij de oplevering van de eerste woningen.
3. Deelauto's krijgen, na eventuele (gereserveerde) gehandicaptenparkeerplaatsen goed zichtbare en bereikbare parkeerplaatsen; bijvoorbeeld nabij de ingang van de parkeervoorzieningen.
4. Deelauto's zijn uitsluitend zero-emissie voertuigen.

Bij het realiseren van deelmobiliteit conform bovenstaande uitgangspunten wordt aangenomen dat de behoefte aan autoparkeerplaatsen voor bewoners met nog eens 10% afneemt ten opzichte van de berekende parkeerbehoefte uit stap 3. Naast deelauto's worden ook deel(bak)fietsen en deelscooters gefaciliteerd in de openbaar toegankelijke parkeer- en stallingsvoorzieningen.

Stap 5: Dubbelgebruik voor autoparkeren maximaal faciliteren

Bij het ontwerp van de parkeervoorzieningen gaan we uit van maximaal dubbelgebruik. Dit betekent in de basis dat bewoners geen (vaste) gereserveerde parkeerplaats krijgen. Dit zou immers betekenen dat deze parkeerplaats niet door een bezoeker gebruikt kan worden wanneer de bewoner weg is. In plaats daarvan kunnen bewoners een abonnement in een parkeeraccommodatie aanschaffen. Dit abonnement geeft de bewoners toegang tot een parkeerplaats in een accommodatie naar keuze. Op deze manier kunnen de parkeerplaatsen overdag gebruikt worden door bijvoorbeeld werknemers of bezoekers en 's avonds en 's nachts door bewoners. Bij het realiseren van het aantal parkeerplaatsen houden we rekening met het zogenaamde maatgevende moment op basis van de hiervoor geformuleerde stappen. Hiermee zorgen we niet alleen voor een goede ruimtelijke ordening, maar optimaliseren we ook het gebruik en dus de betaalbaarheid en exploitatie van de parkeeraccommodaties.

Op basis van het bovenstaande stappen is de parkeerbehoefte bepaald. Hierbij is gerekend met de parkeernormen zoals opgenomen in de regeling Mobiliteitsnormen.

Parkeeropgave Totaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	Koop-avond	vrijdag-middag	Vrijdag avond	zaterdagmiddag	zaterdag avond	zondag middag
Parkeeropgave bewoners	385,1	385,1	577,6	641,8	513,4	449,2	449,2	481,3	513,4	481,3

Parkeeropgave bezoekers (bewoners)	30,6	38,2	57,3	-	53,5	45,9	76,4	76,4	76,4	68,8
Parkeeropgave commercieel	129,6	129,6	38,6	6,9	63,2	110,5	34,9	46,9	46,9	42,1
Parkeeropgave totaal	545,3	552,9	673,5	648,7	630,1	605,6	560,6	604,7	636,8	592,2

Het maatgevende moment is een werkdagavond, wanneer er een behoefte is van 674 parkeerplaatsen.

Er worden circa 950 parkeerplaatsen gerealiseerd, omdat ook:

- een deel van het Emmadek wordt gecompenseerd;
- een deel voor de binnenstad wordt gecompenseerd;
- rekening wordt gehouden met andere ontwikkelingen.

Mobiliteitshubs

In het plangebied worden twee mobiliteitshubs gerealiseerd. Eén in het oosten van het plangebied, aan de zijde van de binnenstad van circa 225 parkeerplaatsen. En één in het westen, langs de A28 van circa 300 parkeerplaatsen.

Het aantal parkeerplaatsen dat per bouwblok gerealiseerd kan worden is van een aantal factoren afhankelijk waaronder het woningtype en de aanwezigheid van andere voorzieningen. In de praktijk betekent dit dat per bouwblok voor een groot deel in de ‘eigen’ parkeerbehoefte kan worden voorzien, maar dat ook een deel van het parkeren per blok in de hubs kan worden gerealiseerd.

Uitgangspunt bij het parkeren is dat alle parkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn. Dit betekent in de basis dat zowel bewoners als bezoekers hier gebruik van kunnen maken.

Speelplekken

Binnen de Nieuwe Veemarkt wordt er rekening gehouden met genoeg speelvoorzieningen voor kinderen in alle leeftijden. De spreiding van speelvoorzieningen wordt gecategoriseerd in de volgende leeftijden:

- 0-6 jaar
- 0-12 jaar
- 12+

Voor de eerste leeftijdscategorie zullen de speelplekken voornamelijk bij de woningblokken gesitueerd worden (maximaal 100 meter van de woningen), vooral op plekken met woningen waar gezinnen in komen wonen. In het centrale deel komt programma voor de oudere leeftijden. Hier houden we ook rekening mee met het idee dat er een school gevestigd kan worden. Hierdoor stimuleren we eventueel dubbelgebruik. Uitgangspunt is dat er natuurlijke speelplekken worden gerealiseerd. Ook maken we de speelplekken breed toegankelijk zodat alle kinderen mee kunnen doen.

Groen

Bij het ontwerpproces is rekening gehouden met de bestaande biodiversiteit in het gebied. Het doel is onder andere om aan te sluiten op de bestaande groenstroken langs de A28 en deze verder te versterken. Deze stroken zijn van belang als leefgebied voor verschillende vogelsoorten en grondgebonden diersoorten. De Rieteweg vormt nu een knelpunt in de verbinding tussen deze groenstroken. In de uitwerking wordt de mogelijkheid onderzocht om de groenstroken langs de A28 met elkaar te verbinden door een faunapassage

aan te brengen onder de Rieteweg.

Voor diersoorten is variatie in beplanting belangrijk om voedsel te vinden, zich voort te planten, voor verplaatsing en veiligheid. Bij het ontwerp zetten we zoveel mogelijk in op gevarieerd groen. Alleen intensief gebruikte groenvoorzieningen worden intensiever onderhouden. Dit is het geval bij het park en de speelplekken. Waar mogelijk komt er extensief beheerd groen. Voor de ecologische waarden levert dit extensieve beheer een grote bijdrage. Vooral langs de watergang en langs aan de Rieteweg wordt hierop ingezet. In de smallere bermen langs de Veemarkt worden inheemse bloemenmengsels toegepast. De wadi langs de Rieteweg wordt beplant met een mengsel van inheemse, natuurlijke heesters. Dit is een aanvulling op de natuurwaarde van de wijk; vooral inheemse heesters ontbreken op dit moment. Dit vormt een ecologische verbinding, aansluitend op het terrein langs de spoorlijn. Het maakt ook het (extensieve) beheer van de wadi mogelijk. Bovenstaande inrichting is gunstig voor verschillende vogelsoorten, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en insecten

6.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor verkeer/openbare buitenruimte.

6.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp verkeer/openbare ruimte aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Er is vanuit het onderwerp verkeer aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het opnemen van:

- de functie Verkeer - Hoofdwegen en Verkeer-Erftoegangswegen
- de Regeling Mobiliteitsnormen Zwolle, zoals vastgesteld op 15 september 2026,

6.3 Commerciële en maatschappelijke voorzieningen

6.3.1 Kaders

Uitgangspunt voor het ROP is een programma van ruim 9.000m2 BVO bestaande uit werken en voorzieningenprogramma (maatschappelijk en commercieel). In de al bestaande Bogenhal wordt ook ruimte gemaakt voor werken en voorzieningen. Dit programma is aanvullend op het programma uit de grondexploitatie.

In de verdere planuitwerking wordt bepaald voor welke specifieke en definitieve functies en voorzieningen ruimte komt. De basis hiervoor is gelegen in de quick-scan maatschappelijke voorzieningen en het concept voorzieningenonderzoek specifiek voor de Spoorzone, het Stadshart en de Nieuwe Veemarkt. Voor de Nieuwe Veemarkt ligt het accent op een nieuwe stadswijk, waarbij wonen, werken en voorzieningen in een goede mix kunnen worden ontwikkeld.

Het onderzoek geeft aan aan welke extra voorzieningen behoefte is bij de groei van het aantal bewoners, aanvullend op de bestaande voorzieningen:

- Dagelijkse detailhandel op het gebied van persoonlijke verzorging en zogenaamde overige levensmiddelen;
- Algemene kleinschalige dienstverlening (bijvoorbeeld uitzendbureau);
- Horeca;
- Kleinschalige sportconcepten/functies;
- Kleinschalige culturele functies/atelierruimte;
- Integraal Kindcentrum;

- Eerstelijnszorg/gezondheidscentrum (huisarts/fysiotherapie/ tandarts);
- Wijk- en ontmoetingsfuncties.

6.3.2 Beoordeling

Voor het Stadshart, de Spoorzone, en de Nieuwe Veemarkt is een voorzieningenonderzoek uitgevoerd. Het voorzieningenonderzoek is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting, zie bijlage 1. Voor de Nieuwe Veemarkt ligt het accent op een nieuwe stadswijk, waarbij wonen, werken en voorzieningen in een goede mix kunnen worden ontwikkeld. Het onderzoek geeft weer aan welke extra voorzieningen, aanvullend op de bestaande voorzieningen, behoefte is bij de groei van het aantal bewoners. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is in beeld gebracht.

Voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is een kansrijke programmamix opgesteld met de focus op ontmoeting. De programmamix omvat dagelijkse detailhandel, dienstverlening, horeca, leisure en cultuur en maatschappelijke voorzieningen

Rondom de Bogenhal ontstaat een cluster van commerciële diensten, culturele voorzieningen, dagelijkse detailhandel, horeca en leisurevoorzieningen.

Door CBRE is onderzoek gedaan naar een toekomstbestendige Zwolse kantorenmarkt, zie bijlage 1 Visie Kantorenmarkt Zwolle en bijlage 3 Update Visie Kantorenmarkt. Hierin wordt aangegeven dat er sprake is van een groeiende vraag naar moderne, gezonde en duurzame kantoren in een verouderde Zwolse kantorenmarkt. En daarbij over voldoende werkplekken in de stad te blijven beschikken. Door aanhoudende transformatie van kantoren naar wonen, zonder nieuwe werkplekken terug te ontwikkelen, dreigt de werkgelegenheid in Zwolle uit de pas te gaan lopen met de bevolkingsgroei naar 160.000 inwoners.

De kantorenleegstand in Zwolle is in 2022 gehalveerd, van 10,6% in 2021 naar 5,3% in 2022. Sindsdien is de leegstand iets opgelopen en bedroeg in 2024 circa 58.000 m2, oftewel zo'n 7,5% van de voorraad. Dit is licht boven het gewenste frictieniveau van circa 5 tot 7%, hetgeen stadsbreed niet zorgelijk is. De verwachte raming van kantoorwerkgelegenheid in Zwolle blijft de komende jaren stabiel en door toekomstige transformaties van verouderde kantoren naar woningen, zal de leegstand ook weer verder teruglopen.De komende jaren wordt circa 120.000 m2 bestaande kantoorruimte gesloopt of omgezet naar woonruimte. Deze huidige leegstand (verouderde kantoren) is niet meer afdoende om de kantoorgebruikers uit het transformatiepotentieel te herhuisvesten. De vervangingsvraag naar nieuwbouw van kantoorruimte is becijferd op 100.000 m2 tot 2040.

Er zal selectief hoogwaardige kantoorruimte aan de markt moeten worden toegevoegd. Deze gebouwen dienen te voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen en hoge duurzaamheidsnormen. Dit betekent vooral multi-tenant kantoren met een hoogwaardig voorzieningniveau. Het toevoegen van kleinschalige en hoogwaardige kantoorfuncties in het plangebied verbindt en versterkt de centrale werklocaties van Zwolle, ook naar de toekomst toe. Het centrumgebied, waar het plangebied vanuit het perspectief op de kantorenmarkt onder valt, kent een zeer lage leegstand (onder frictieniveau).

Geconcludeerd kan worden dat het programma van de Nieuwe Veemarkt past binnen de berekende kwantitatieve marktruimte en kwalitatieve behoefte. Het plan is in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

6.3.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor voorzieningen.

6.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp voorzieningen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft kwantitatieve regels voor het programma.

Hoofdstuk 7 Verdieping: Omgevingskwaliteit

Hoofdstuk 7 geeft een verdieping op de onderwerpen stedenbouw en beeldkwaliteit, landschap, cultuurhistorie en archeologie.

7.1 Beeldkwaliteit bebouiwing

7.1.1 Kaders

Rijk

De omgevingswet (Ow) biedt de mogelijkheid om in het omgevingsplan regels op te nemen over het uiterlijk van bouwwerken (art. 4.19 Ow). Als de gemeenteraad in het omgevingsplan regels opneemt over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, stelt de raad beleidsregels vast voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij stedenbouw en beeldkwaliteit gaat het om instructieregels over ruimtelijke kwaliteit.

Afdeling 4.3 van de verordening geeft instructieregels over het versterken van ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de OF-, WAAR- en HOE-benadering volgens het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel. Omgevingsplannen dienen een onderbouwing te geven vanuit die benadering, waaruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie

Doordat we 10.000 nieuwe woningen willen bouwen voor 2030 in de bestaande stad spreken we van verdichting: op hetzelfde totale oppervlak komen meer woningen. En dus ook meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte. We worden een stad met een steeds intensiever gebruik. Meer woningen betekent dat er ook meer hogere gebouwen bij komen. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Dat is de basis voor onze visie op hoogbouw in onze gemeente.

We streven met de omgevingsvisie meerdere doelen na, waarbij hoogbouw een middel is om deze doelen te helpen bereiken. Zo draagt hoogbouw op belangrijke knooppunten voor openbaar vervoer bij aan een stedelijke dynamiek en sfeer. Een sterke verbinding met het openbaar vervoer maakt de afhankelijkheid van de auto kleiner. Het creëert de noodzakelijke ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, met onder meer groen. En we hoeven minder te bouwen aan de randen van de stad of in het landschap. Hoogbouw is ook goed geschikt voor de gewenste nieuwe vormen in de combinatie van wonen, werken en bijvoorbeeld zorg gerelateerde voorzieningen. Verder brengt het investeringen bij elkaar, wat mogelijkheden biedt in een gebied ook andere doelen te bereiken als voor klimaatadaptatie, energievoorziening, mobiliteit en natuur inclusief bouwen. En hogere gebouwen hebben een belangrijke functie om specifieke plekken in de stad te duiden, zoals het station, winkelcentra, een gebied met ontspanning en vertier of de entree van een wijk. Het geeft van verre al aan: hier is wat te doen. We noemen dat het leesbaar maken van de stad.

Onder hoogbouw verstaan we gebouwen hoger dan de gemiddelde kroonhoogte van de bomen. Ongeveer 25 meter of te wel ongeveer 8 bouwlagen. Vanaf deze hoogte is het belangrijk om effecten op de omgeving in

beeld te brengen. Bij gebouwen tussen 45 en 70 meter spreek je echt van hoogbouw. Deze bepalen mede het aanzicht van de stad en geven een beeld van de stedelijkheid en de allure van een specifiek gebied. En is goed passend voor de maat en schaal van Zwolle. Belangrijk is dat de Peperbus een centrale plek kan en blijft spelen in ons stadsilhouet. Ook als oriëntatiepunt voor iedereen als het letterlijke middelpunt van Zwolle.

De omgevingsvisie geeft een aantal ontwikkelzones in de stad aan. De visie op hoogbouw haakt aan op deze zones.

In de StadsRuit zijn gebouwen mogelijk tot een hoogte van 70 meter, de totale hoogte van de Peperbus. Daarmee versterken we het stedelijke karakter van de stadsring. Dit betekent niet dat overal een gebouw van 70 meter mogelijk is. Hoogbouw wordt zorgvuldig gesitueerd op die plekken of knopen waar veel activiteiten bij elkaar komen. Doordat deze zone wat verder van de binnenstad afligt, zijn hier hogere gebouwen denkbaar. Deze mogen echter het stadsbeeld van de StadsKrans niet verstoren.

De architectonische uitstraling kan, anders dan in de StadsKrans, moderner zijn en aansluiten op de jongere stadsdelen van het omliggende gebied. De volgende uitgangspunten gelden:

- Bij voorkeur onderdeel van een stedelijk ensemble;
- *Minimale verhouding breedte – hoogte is 1:3;*
- *Altijd een driedeling, hetzij horizontaal (stapelen) of verticaal (opdelen);*
- *Alzijdige uitstraling, alle kanten zijn voorkanten van het gebouw;*
- *Publieke begane grond en bij voorkeur ook de eerste verdieping;*
- *Mix aan functies;*
- *Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw;*
- *Onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval.*

Hoogbouw moet kwaliteit toevoegen aan onze stad. In de visies en plannen die gemaakt worden voor gebieden is daarom altijd onderzoek nodig naar de effecten van hoogbouw. Het toont aan hoe een plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten. Daarnaast geeft het inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied (o.a. cultuurhistorische waarden). Dit betekent dat voor nieuwe gebouwen hoger dan 25 meter een hoogbouweffectrapportage verplicht is, als onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Het rapport maakt onderdeel uit van de besluitvorming door college en gemeenteraad, zodat een integrale beoordeling mogelijk is.

Beleid stedenbouw en beeldkwaliteit

Op 27 november 2023 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2023, versie juli 2023 vastgesteld. Doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De nota geeft gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De welstandsnota beperkt zich daarbij niet tot alleen gebouwen en andere bouwwerken, maar is ook een toetsingskader voor onder andere reclame-uitingen en woonschepen.

Voor de gemeente biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven, voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven. Met de welstandsnota en de beleidskeuzen die daarin zijn opgenomen, is er een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. Voor de burger biedt de nota vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand.

Op grond van het omgevingsplan van rechtswege (onderdeel bruidsschat) wordt een omgevingsvergunningaanvraag die betrekking heeft op een bouwactiviteit alleen verleend als deze niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota 2023, versie juli 2023.

7.1.2 Beoordeling

Om de verschijningsvorm van de Nieuwe Veemarkt te waarborgen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt op de specifieke kenmerken van het stedenbouwkundige plan in de context van de omgeving ingegaan. Hiervoor zijn algemene regels opgesteld en wordt daarnaast het plan ingedeeld in zes sfeergebieden die reageren op positie in het plangebied en de relatie met de omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan voldoet als instrument om de gewenste kwaliteit bij de bouwplanontwikkeling te kunnen borgen.

7.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor stedenbouw en beeldkwaliteit.

7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp stedenbouw en beeldkwaliteit aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. De positie en bouwhoogtes van de gebouwen wordt met het opnemen van bouwvlakken, maximale hoogtematen, maximaal aantal bouwlagen en dergelijke.

7.2 Landschap

7.2.1 Kaders

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur– en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijkgroenstructuur. Visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit

landschap en natuurwaarden zijn dat:

- ingrepen in de fysieke leefomgeving mogen netto kwalitatief niet ten koste gaan van het landschappelijke kwaliteiten, de Zwolse hoofdgroenstructuur en de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaardenkaart is een belangrijk kader om die afweging te kunnen maken;
- een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Landschapsbeleid

Beleid voor behoud en ontwikkeling van het landschap is vastgelegd in het door de raad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010, deel 1 Visie). Dit beleid is alleen werkzaam voor het buitengebied en het biedt een ontwikkelingskader en inspiratiebron bij het adviseren over ruimtelijke initiatieven in het buitengebied van de gemeente.

Ruimtelijk Ontwikkelplan

We willen groen realiseren dat daadwerkelijk bijdraagt aan klimaatadaptatie, gezondheid, biodiversiteit en er niet alleen mooi uit ziet. Bomen en beplanting zijn de ingrediënten voor de groenstructuren en de groene plekken op de Nieuwe Veemarkt, maar ook voor de groene daken en gevels.

Groen is essentieel voor het realiseren van een klimaatbestendige omgeving en biodiversiteit. Daarnaast heeft groen een positieve werking op gezondheid en stimuleert om te bewegen en vergroot ook de leefbaarheid in een gebied. Variatie in beplanting en biodiversiteit zijn een belangrijke maat voor de kwaliteit en belevingswaarde van de beplanting. Met aandacht voor ontwerp, een zorgvuldige plantkeuze en rekening houdend met toekomstig beheer kan hoogwaardige kwaliteit groen worden gerealiseerd en richting geven aan de functies van het groen.

7.2.2 Beoordeling

Het plan is in overeenstemming met het groenbeleid. In de stadswijk wordt groen gerealiseerd dat bijdraagt aan klimaatadaptie, gezondheid en biodiversiteit. Ook wordt aangesloten bij de bestaande groenstroken langs de A28 en deze worden versterkt. Deze stroken zijn van belang als leefgebied voor verschillende vogelsoorten en grondgebonden diersoorten. Bestaande bomen langs de Rieteweg worden gehandhaafd en ingepast in de berm die de rijbaan van het fietspad scheidt. De bomenrij wordt aangevuld met nieuwe bomen op plekken waar dat kan. Aan de kant van het spoor wordt een bredere groenstrook met een wadi gerealiseerd. Door dit groen aan te sluiten op het bestaande groen, op het terrein van Prorail, ontstaat een robuuste structuur. Dit draagt bij aan de ecologische waarden.

7.2.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor landschap.

7.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp landschap geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

7.3 Cultuurhistorie

7.3 Cultuurhistorie

7.3.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen. Tevens moet rekening gehouden worden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar waardevolle gebouwen, structuren, landschappen en archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. We richten ons op de instandhouding van en onderzoek naar historisch waardevolle objecten, complexen, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en archeologische waarden. We koesteren het Zwolse erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit cultuurhistorie zijn dat:

- gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit beschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- aansluitend op vorige spelregel; cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Beleid cultuurhistorie

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.

Om op een goede wijze rekening te houden met het cultureel erfgoed zijn de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente geïnventariseerd, beschreven en gekwalificeerd. Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Deze maken dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

Ruimtelijk Ontwikkelplan

De geschiedenis van de vermaarde Zwolse veemarkt leeft voort in het plangebied. Deze geschiedenis is nog zichtbaar in bestaande bebouwen zoals de IJsselhal en de noordelijke gevelwand langs de Veemarkt, met voormalige horecagelegenheden, veestallingen en het kantoorgebouw van de Rijksdienst voor de keuring van Vee en Vlees (RVV). Het terrein en de bebouwing stammen uit de tijd dat Zwolle de spil vormde in de veehandel in oostelijk Nederland. Dit vormt de cultuurhistorische identiteit van het ontwikkelgebied.



Afbeelding Veemarkt te Zwolle, Cultuurhistorische analyse Projectgebied IJsselhallen (Veemarkt) Zwolle, Monumenten Advies Bureau

7.3.2 Beoordeling

In november 2020 is door Monumenten Advies Bureau een cultuurhistorische analyse met ontwikkelperspectief opgesteld voor projectgebied IJsselhallen (Veemarkt) Zwolle, zie Bijlage 4 Cultuurhistorische analyse. Door middel van de cultuurhistorische analyse is een beeld geschetst van de ontwikkelgeschiedenis van het plangebied en omgeving en de sporen die verschillende tijdslagen in het gebied hebben achtergelaten. De analyse vertelt het wordingsverhaal en benoemt voor de belangrijkste fasen in de ontwikkelgeschiedenis de nog aanwezige kenmerken en kwaliteiten. De analyse geeft ook informatie informatie over welke cultuurhistorische waardevolle aspecten vanuit erfgoedperspectief behoud en inpassing verdienen. Op basis van de cultuurhistorische analyse zijn de algemene cultuurhistorische uitgangspunten voor het bestemmingsplan bepaald.

IJsselhallen - Bogenhal

Het behoud van de IJsselhal (1972) verdraagt transformatie. Het doorsnijden van het gebouw met behoud van de oorspronkelijke spanten gelamineerd hout en het creëren van een nieuwe frontgevel geïnspireerd op het oorspronkelijk ontwerp zijn daarbij mogelijke richtingen. Het behoud van (delen van) de oorspronkelijke bebouwing, bijvoorbeeld parallel aan de huidige straat, blijven de hal haar historische kenmerken geven en kunnen bijdragen aan de functionaliteit. De hal is meer dan de spantconstructie.

7.3.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie.

7.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp cultuurhistorie wel/geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

7.4 Archeologie

7.4.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij archeologie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook regels worden gesteld over onder andere de eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden. Uitgangspunt is dat het omgevingsplan bepaalt dat die regels niet van toepassing

zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m², als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij archeologie gaat het om instructieregels over het cultureel erfgoed.

Artikel 4.12 van de verordening geeft aan dat in omgevingsplannen rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn, waaronder archeologische vindplaatsen.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige cultuurhistorische waarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. Het Zwolse erfgoed met haar archeologische rijkdommen heeft naast de historische en identiteitswaarde een onderscheidende en aantrekkende kracht voor de stad. De gemeente richt zichop de instandhouding van en het onderzoek naar archeologische waarden. Het Zwolse erfgoed wordt gekoesterd en ingezet als één van de leidende en inspirerend principes bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit archeologie is dat:

- gemeentelijke- en rijksmonumenten en archeologie zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit beschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Beleid archeologie

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 18 augustus 2008 heeft de raad archeologiebeleid vastgesteld. Centraal thema 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 en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen. Deze maakt dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. De beschermende regels richten zich op activiteiten in gebieden met een archeologische waarde van 50%, 90% en 100%, 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. Belangrijke uitzondering is de historische binnenstad van Zwolle die onder het beschermd stadsgezicht binnen de veste valt. Hier geldt een oppervlaktegrens van 30 m² en een dieptegrens van 0.5 meter beneden het maaiveld. Bij ontgravingen in de binnenstad Zwolle geldt voor elke ontgraving een meldingsplicht.

Ruimtelijk Ontwikkelplan

Voor het plangebied is archeologisch bureauonderzoek gedaan (zie verder paragraaf 7.4.2). Hierbij is onderzocht wat de archeologische verwachting van het plangebied is, wat het huidige archeologiebeleid voor het plangebied is en of archeologisch onderzoek voorafgaand aan de voorgenomen ingrepen noodzakelijk is. De volgende deelvragen zijn daarbij opgesteld:

- - Wat is de aard, datering en omvang van de eventuele verwachte archeologische resten?
- - Wat is de verstoringsgraad van het plangebied?

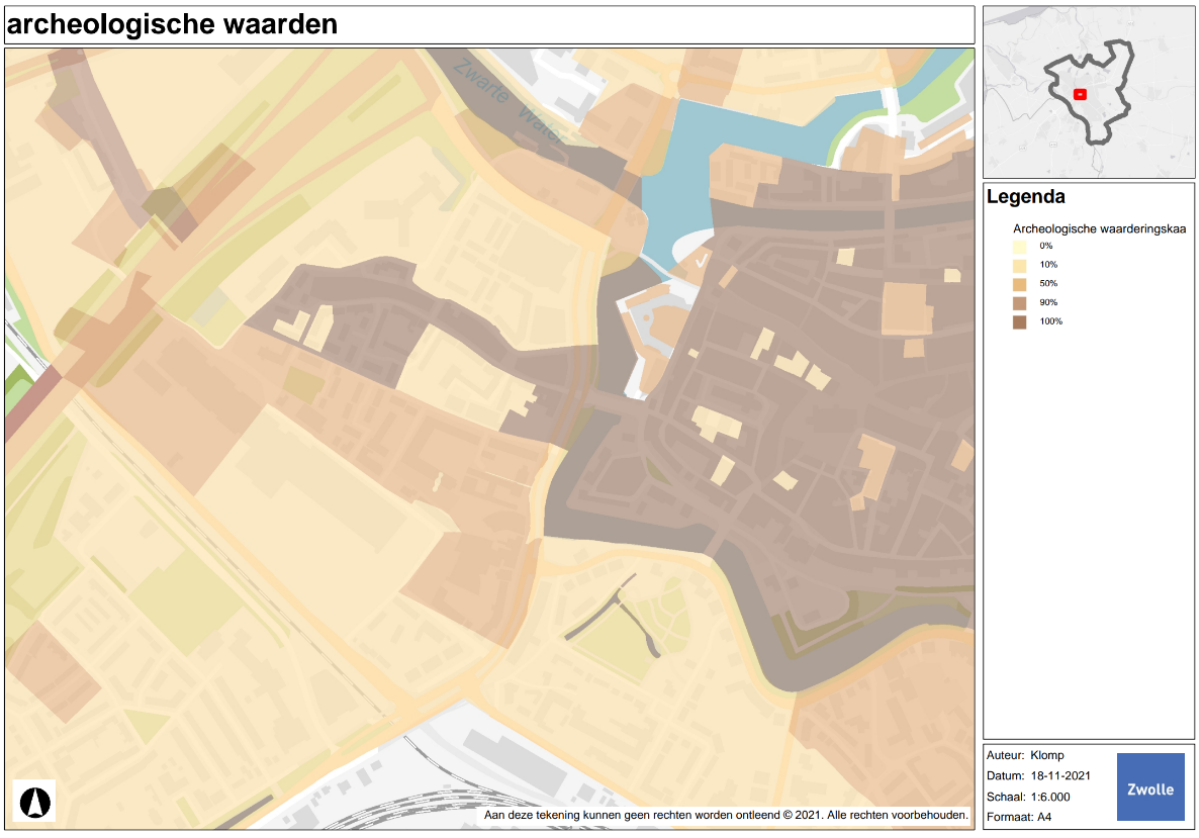
- - Wat zijn de consequenties van de ingreep voor de eventuele archeologische resten in het plangebied?

7.4.2 Beoordeling

Voor het plangebied is in december 2022 archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek. Hierbij is onderzocht wat de archeologische verwachting van het plangebied is, wat het huidige archeologiebeleid voor het plangebied is en of archeologisch onderzoek voorafgaand aan de voorgenomen ingrepen noodzakelijk is.

Waardekaarten

Op 18 augustus 2008 is het archeologiebeleid van de gemeente Zwolle vastgesteld. De Archeologische Waarderingskaart deelt de gebieden op in 0%, 10%, 50%, 90% en 100%. Het plangebied ligt voor een groot deel in een gebied met een archeologische waarde van 10%. Dit komt door het Openbare Slacthuis dat in de jaren '30 van de vorige eeuw is gebouwd aan de Rieteweg. Naast dit slachthuis is het nog steeds aanwezige tankstation gebouwd. Een gebied dat is aangeduid met 0% wordt gezien als een archeologisch leeg of verstoord gebied. De archeologische waarden zijn onbekend indien een gebied is aangeduid met 10%. Twee zones liggen in een gebied met een archeologische waarde van 50%. Het gaat om de noordwestelijke zijde van het plangebied waar het oudste deel van de IJsselhallen (de uitbreiding van de Veemarkt uit 1971) staat en op de locatie van de huidige Jumbo-supermarkt.



Uitsnede Archeologische Waarderingskaart Zwolle

Op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) is de binnenstad van Zwolle aangegeven als archeologische monument 13961: terrein van archeologische waarde. Het plangebied ligt binnen dit archeologische monument. Op de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) is het plangebied gekarteerd als ‘bebouwd’ zonder gespecificeerde verwachting.

Gespecificeerde verwachting

In het plangebied ligt een rivierduinflank met een rivieroverstromingsvlakte in het zuiden. Deze locatie was mogelijk geschikt voor bewoning. De verwachting is dus dat er nederzettingssporen uit de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd aanwezig zouden kunnen zijn. Ook zou het rivierduin al in het Mesolithicum of Paleolithicum gebruikt kunnen zijn. De vraag is ook in hoeverre de rivieroverstromingsvlakte door de tijd heen is gebruikt.

Twee grotere huizen van Servaas Antonius Gallé en Arnoldia Antonia Helmich liggen gedeeltelijk in het plangebied. Van deze huizen zouden funderingen in de bodem aanwezig kunnen zijn. Mogelijk zou ook nog iets van een tuinindeling van deze huizen in kaart worden gebracht. Van de oudste fase van de Nieuwe Veemarkt uit de jaren ’30 van de vorige eeuw zouden funderingen van de toegangspoort aangetroffen kunnen worden.

Op basis van de bovengenoemde historische informatie, de overschrijding van de minimale oppervlakte van 100 m_2 en diepte van 0,5 m van het plangebied en de archeologische waarde van 50% en 10% wordt er een vervolgonderzoek aanbevolen.

Mocht uit het onderzoek archeologische resten naar voren komen dan wordt met het bevoegd gezag besloten of een definitieve opgraving noodzakelijk is. Het proefsleuvenonderzoek zal worden uitgevoerd in oktober na de sloop van IJsselhallen. Er is een verwachting dat er iets gevonden gaat worden.

De gronden die volgens de archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn in dit omgevingsplan bestemd als 'Waarde - Archeologie'. Bij verstoringen in de bodem met een grotere diepte dan 0,5 meter en een grotere oppervlakte dan 100 m² zijn specifieke bouwregels en een omgevingsvergunningenstelsel van toepassing. Hierin is onder andere bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een rapport dient 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.

7.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor archeologie.

7.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp archeologie aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het opnemen van een planregel Erfgoed - gebieden met archeologische (verwachtings)waarde.

Hoofdstuk 8 Verdieping: Gezondheid en veiligheid

De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Om dat te bewerkstellingen is in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen gekozen voor een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle. Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'.

Gezondheid heeft raakvlakken met meerdere thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en milieu. We stellen 'Zwolle gezond' centraal als leidend principe voor een toekomstbestendig Zwolle. Hiervandaan zoeken we continu naar win-win situaties. We zetten Zwolle gezond in als handvat voor afwegingen in de fysieke leefomgeving.

Daarbij beschouwt Zwolle milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieu is een thema dat van oudsher centraal geregeld is en waarbij in de laatste decennia ook de Europese Unie een grotere rol is gaan spelen. Naast het werken binnen de nationale en Europese kaders op het gebied van milieu krijgen gemeenten ook meer eigen afwegingsruimte om te handelen. Elk gebied is anders, maatwerk en flexibiliteit is daarom nodig. Vanuit dit oogpunt hanteert de gemeente Zwolle onder andere de volgende uitgangspunten:

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;
- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;
- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;
- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen.

8.1 Klimaat, energie en circulariteit

8.1.1 Kaders

Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen

a. Klimaatadaptie

Kernopgave uit de omgevingsvisie is dat Zwolle in 2050 klimaatbestendig is ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermt tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen.

Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwater-keringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle.

De klimaatadaptatie maatregelen die onderdeel zijn van het streefbeeld groenblauwe structuur hebben als doel om schade te reduceren en meerwaarde te leveren aan een aantrekkelijk en robuust Zwolle nu en in de toekomst. Met klimaatadaptatie maken we voor de uitvoer van maatregelen koppelingen met andere opgaven waar Zwolle voor staat, zoals het vergroten van biodiversiteit, versterken van de omgevingskwaliteit en het verbeteren van de gezondheid van Zwolse inwoners.

b. Energieneutraal

Energietransitie betekent de overgang van stroom en warmte uit fossiele brandstoffen, zoals gas, kernenergie en steenkolen, naar volledig groene energie, zoals energie uit zon, wind, biomassa, de diepe ondergrond en water. De ontwikkeling naar een duurzame energievoorziening. Deze ontwikkeling kent twee sporen. Het eerste is het verminderen van het energieverbruik. Het tweede de opwekking van duurzame energie (wind, zon, aardwarmte, waterkracht). Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwontwikkelingen en herontwikkelingen deze minimaal energie neutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter' op gebiedsniveau.

Het landelijke klimaatakkoord is de komende jaren de leidraad voor de energietransitie. Hierin wordt richting gegeven hoe klimaatdoelen te gaan realiseren. Dit vanuit 5 verschillende invalshoeken: Industrie, Landbouw, Elektriciteit, Gebouwde omgeving en Mobiliteit. De energietransitie en de wens van de gemeente Zwolle om in 2040 energieneutraal (Zwolse coalitieakkoord 2022-2026) te zijn heeft impact op Zwolle als geheel en de omliggende regio. De voornaamste raakvlakken richten zich op de duurzame opwek van elektriciteit en warmte, de gebouwde omgeving en mobiliteit. De omgevingsvisie wijst onder andere kansrijke gebieden aan voor zonneparken en windmolens.

c. Circulariteit

Circulariteit betreft de circulaire economie, welke een essentieel onderdeel vormt van de duurzame ontwikkeling van de stad Zwolle. De circulaire economie is een economie waarin de waarde van grondstoffen zoveel mogelijk behouden blijft. Ook is het niet vanzelfsprekend meer dat producten worden aangeschaft en afgedankt, maar bijvoorbeeld worden gedeeld, gehuurd of geleased.

Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in de omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:

- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen);
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen);
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen);
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

Circulair bouwen gaat om beschermen van grondstoffen, het beschermen van het milieu en het behouden van functionaliteit. Daarvoor zetten we de eerste stappen naar een Zwolse aanpak. Zwolle stelt een Zwolse standaard op voor het circulair bouwen van nieuwbouw, renovatie en de aanleg en beheer van de buitenruimte. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke keurmerken en regelgeving.

KEC toets

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat bij nieuwe initiatieven altijd een KEC-toets wordt opgesteld. KEC staat voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. We vinden het belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving deze drie thema's integraal afgewogen worden.

8.1.1.1 Ruimtelijk Ontwikkelplan

De watercascade

Uitgangspunt is een getrapt systeem van wateropvang, berging en infiltratie, en in laatste instantie afvoer.

Waterberging

Bij de Nieuwe Veemarkt speelt de noodzaak tot waterberging een grote rol. Het is het laagste gebied in de

Kamperpoort. Om zoveel mogelijk capaciteit aan berging te realiseren is er een doorgaande watergang in het gebied: de Kamperpoortse Wetering.

Er is een waterstructuurplan opgesteld voor het gebied van de Veemarkt en de Meeuwenlaan, waarbij ook de behoefte aan extra berging voor de bestaande Kamperpoort is meegenomen. Uit het waterstructuurplan blijkt dat de watergang voldoende capaciteit heeft voor het opvangen van de maatgevende bui van eens per 100 jaar. Daarbij gaat het om de opvang van 60 mm in 1 uur. Door aanvullende maatregelen, in de vorm van wadi's, aangescherpte bergingseisen op eigen terrein (30mm ipv 20mm) en het verhogen van het vloerpeil van de woningen, is het mogelijk om aanvullend ca. 90% van de benodigde bergingscapaciteit voor heel Kamperpoort in het gebied op te lossen. Dit zorgt ervoor dat er bij heftige buien geen woningen onder water lopen, maar wellicht staat er wel op sommige plekken tijdelijk wat water in de straten.

De Kamperpoortse Wetering

De nieuwe watergang heeft een asymmetrisch profiel. Door aan één zijde een kademuur te plaatsen besparen we ruimte, omdat er geen talud nodig is. Het wateroppervlak is daardoor breder en meer zichtbaar en heeft een grotere bergingscapaciteit. De kademuur ligt aan de zuid- of westzijde. Er is een groene oever aan de noord- of oostzijde. De groene oever ligt dus op de zon. De helling is flauw genoeg om een natuurvriendelijke oever te maken en op een aantal plaatsen een ligweide. Door de flauwe helling is het talud bovendien goed te beheren.

De kademuur ligt aan de schaduwzijde. Dit is voordelig voor beplanting die we tegen de kademuur willen laten groeien; ze droogt niet te snel uit. De opbouw van de kademuur maakt dat er planten in kunnen groeien en dat hij deels water kan bergen.

De Kamperpoortse Wetering sluit aan op het oppervlaktewater bij de Meeuwenlaan én op het water in de Veerallee (zowel het Prins Clauspark als uiteindelijk op de Willemsvaart). Als de Willemsvaart weer open gemaakt wordt, ontstaat er zo indirect een verbinding met de stadsgracht via een keersluis. Het waterpeil in de wijk wordt op een constant peil gehouden door het waterschap. Onderzocht kan worden in hoeverre gedeeltelijk mee laten bewegen van het waterpeil met het waterpeil in de stadsgracht de bergingscapaciteit verhoogt. Door verbinding te maken met de Meeuwenlaan en de toekomstige Willemsvaart en Stadsgracht, wordt de waterkwaliteit verbeterd.

Wadi's

Langs de Rieteweg komt een grotere wadi (tussen de weg en het spoorterrein). Dit is een verlaging waar bij hevige regenval water kan komen te staan. Op plekken waar er voldoende breedte is, komen er in het gebied ook greppels of minder diepe wadi's om water te bergen.

Binnenterreinen

Op de terreinen binnen de blokken wordt minimaal 20% groen in de volle grond gemaakt, waardoor er natuurlijke mogelijkheden ontstaan om water te infiltreren in de bodem. Uitzondering vormen de blokken met de parkeerhubs, die mogelijk te veel ruimte innemen. In dat geval wordt het gebouw voorzien van een (intensief) groen dak met voldoende bergingscapaciteit.

8.1.2 Beoordeling

Energie-eisen voor nieuwbouw

Vanaf 1 januari 2021 geldt voor nieuwbouw op basis van het Bouwbesluit2012 dat de vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

In de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt staat dat er een bovenwettelijke ambitie is voor het gebied, namelijk energieneutraal (ENG). N.a.v. recente inzichten (2022) heeft de gemeente Zwolle deze ENG-ambitie deels aangepast. Uit onderzoek komt naar voren dat voor het behalen van deze ENG-eis bij gestapelde woningnieuwbouw voor nu niet realistisch is. Voor de grondgebonden woningen is de het uitgangspunt om Nul op de meter-woningen (NOM-woningen) te ontwikkelen. Voor de gestapelde woningbouw de lagere de

energie-eis 'optimaal'. Dit is een eis tussen BENG en ENG in, met een BENG 3 eis van 70% hernieuwbare energie. Beide eisen gelden ook voor andere functies dan wonen.

Warmtesysteem: naar aardgasvrij

Zwolle wil fossielvrij zijn in 2040. Daarbij is de nieuwbouw verplicht aardgasloos volgens de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET). Er moet dus op een andere manier voorzien worden in warmte en koude. De keuze van het warmtesysteem hangt onder meer samen met het type bebouwing. De bebouwing in de Nieuwe Veemarkt bestaat uit nieuwbouw in dichte bouwblokken van 3 tot 6 bouwlagen, met enkele hogere accenten van 8 tot maximaal 12 lagen.

Nieuwbouwappartementen en utiliteitsbouw hebben een lage warmtevraag. Hierbij past een goede isolatie en een lage temperatuur warmtesysteem. Open warmte-koudeopslag systemen (hierna: WKO) of luchtwarmtepompen zijn dan de meest voor de hand liggende warmtesystemen, omdat hiermee naast warmte ook kan worden voldaan aan de BENG eis voor koeling. Hierbij wordt uitgegaan van het toepassen van de ‘Ladder van koeling’.

De gemeente kiest voor bodemwarmte/opslag (WKO) voor het verwarmen en koelen van gebouwen in verband met het lagere elektriciteitsgebruik, minder geluid, geen hittestress en meer ruimte voor PV-panelen t.o.v. toepassen van luchtwarmtepompen.

Er is onderzoek (2023) gedaan naar de haalbaarheid van een WKO-systeem voor het gebied Nieuwe Veemarkt. Daaruit blijkt dat de potentie van de ondergrond voldoende is voor WKO voor de geplande nieuwbouw in de Nieuwe Veemarkt, ook rekening houdend met de toekomstige ontwikkeling van de Meeuwenlaan.

WKO kan worden gerealiseerd per bouwblok (circa 9 doubletten) of met een WKO bronnet voor de hele buurt (circa 4 doubletten). Qua duurzaam gebruik van de bodem zijn er geen grote verschillen te verwachten tussen het collectieve en het individuele systeem. De gemeente kiest voor flexibiliteit: voor de warmte/koude voorziening wordt uitgegaan van WKO per bouwblok (en dus geen collectief WKO-systeem voor het hele gebied). Mede omdat dit uitgangspunt eenvoudiger is qua beheer en exploitatie en voor wat betreft de fasering van de bouwblokken.

Door de aanleg van een warmtesysteem vraagt de ondergrondse infrastructuur meer ruimte. In het ROP is in de nieuw aan te leggen straten ruimte gegeven aan bovengrondse voorzieningen en de ondergrondse infrastructuur. In de bestaande straten, waar al ondergrondse infrastructuur ligt, wordt dit nader bepaald bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit gebeurt in overleg met de netbeheerders die hun plannen opstellen voor de nieuwe situatie.

Circulair bouwen

In de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt wordt gewerkt volgens 'Het nieuwe Normaal' en wordt gestuurd op 10% - ambitieuzere scores. Voor de ontwikkeling van de bouwvelden wordt gestreefd naar een maximaal gebruik van biobased materialen. De overige materialen dienen een zo laag mogelijke CO2-impact te hebben en na het einde van de gebruiksfase opnieuw te kunnen worden gebruikt.

Doelstellingen voor materiaalgebruik en circulair bouwen zijn:

- De gebouwen zijn voorzien van een materiaalpaspoort, een demontagehandleiding en 100% demontabel. Dit betekent dat er losmaakbaar gebouwd wordt, met droge verbindingen.
- 50% van de materialen (massapercentage) is hernieuwbaar (biobased) of afkomstig uit reststromen.
- Van materialen uit primaire grondstoffen geldt:
    1. Beton heeft minimaal 40% gerecyclede materialen
    2. Staal en aluminium bestaat voor 80% uit gerecyclede materialen
    3. Kunststof wordt alleen toegepast als er geen duurzaam en haalbaar alternatief is
    4. Glas bestaat voor minimaal 20% uit gerecyclede grondstoffen

Natuurinclusief bouwen

Huismussen en vleermuizen hebben sinds de vele sloop, renovatie en hoge bouwnormen in Nederland, en

ook het luchtdichte bouwen, minder mogelijkheden voor nesten en andere vormen van verblijfplaatsen. Dit vermindert de kansen van voortplanting. Betonnen tegels zorgen voor minder voedsel voor insecten. De bouwopgave op de Nieuwe Veemarkt is een grote kans voor de natuurlijke omgeving: het kan een variatie en veelheid van geschikte biotopen toevoegen in de gebouwde omgeving voor soorten planten en dieren daar thuishoren.

Natuurinclusieve maatregelen aan gebouwen kunnen meer of minder zichtbaar zijn. Op de Nieuwe Veemarkt komen waar het kan zichtbare maatregelen; vooral groene gevels en groene daken (zichtbaar vanuit de appartementen). Minimaal 40% van de daken heeft een groen dak met natuurwaarde. Groene daken (en gevels) vormen een leefgebied en voedselbron, vooral voor planten, vogels en insecten. Als verbinding tussen andere groenelementen lijken groene daken ook een rol te kunnen spelen. Bij de juiste inrichting en opbouw kan een groen dak (naast koeling en verbeteren van de luchtkwaliteit) de biodiversiteit bevorderen. Daarom wordt gezorgd voor variatie in substraatdiepte, variatie in vegetatie, het gebruik van lokale grond, gebruik van inheemse planten, variatie in substraateigenschappen en microtopografie

Inbouwkasten hebben een beter resultaat dan opbouwkasten, zeker wanneer het gaat om vleermuizen. Ook de toegankelijkheid en beschikbaarheid van de spouw van belang; dit is een goede verblijfsplek voor vleermuizen.

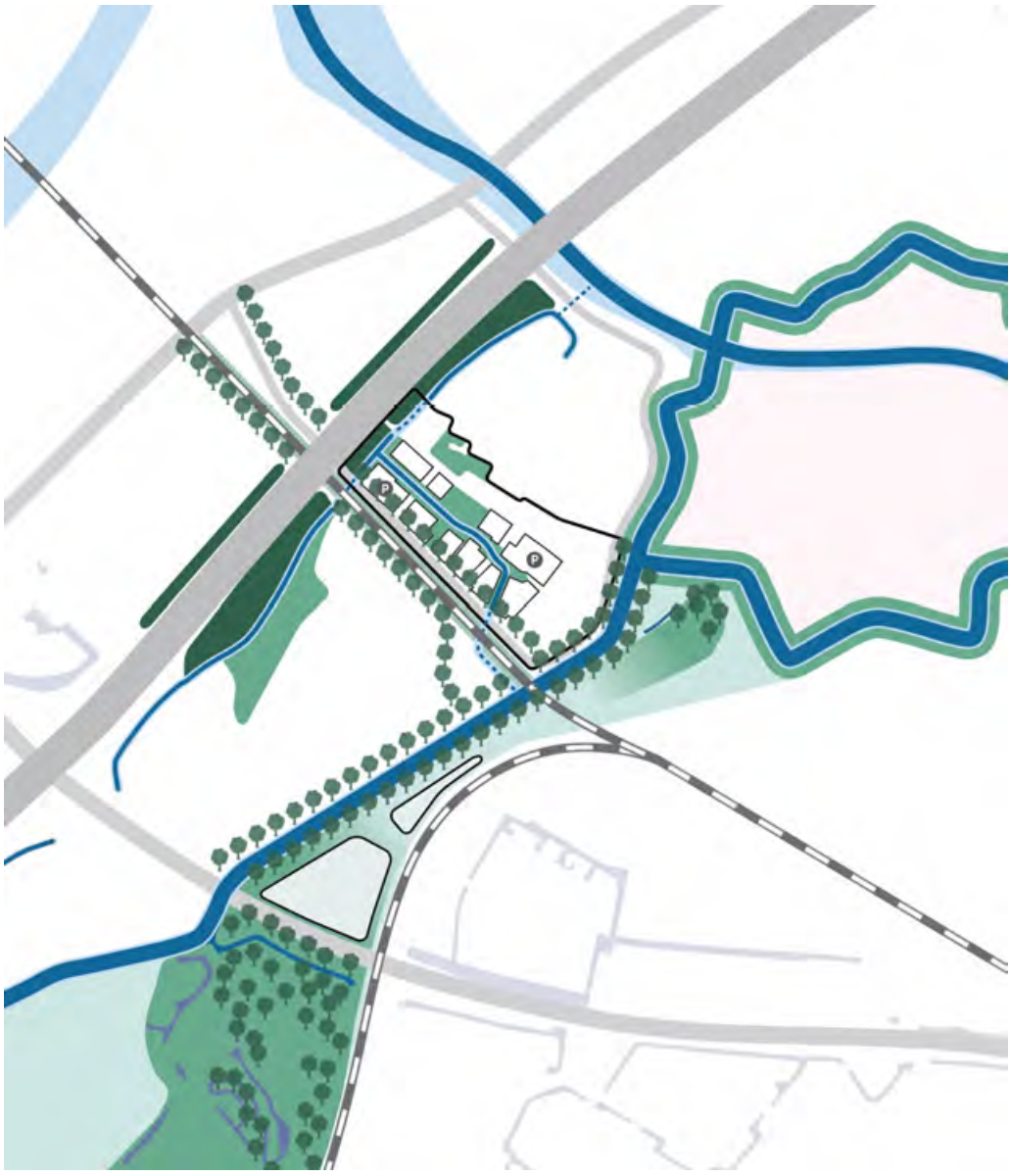
Speciale aandacht is er voor natuurinclusieve maatregelen in en aan de mobiliteitshubs. Omdat deze gebouwen vanuit hun functie vaak onaantrekkelijke gevels hebben, worden de gevels die niet ingepakt zijn door woningen of werkprogramma, begroeid en ingezet voor het verblijf van vogels, insecten en vleermuizen. Hierbij is een juiste oriëntatie op de zon belangrijk. Daarbij moet er geen lichtvervuiling vanuit de mobiliteitshub naar de omgeving zijn; dit is overigens ook prettig voor menselijke bewoners.

Voor natuurinclusief bouwen wordt aangesloten op de methodiek die gemeentebreed ontwikkeld wordt, waarbij voor natuurinclusieve maatregelen punten gehaald moeten worden.

Groenblauw netwerk

In het plangebied wordt groen gerealiseerd dat bijdraagt aan onder andere klimaatadaptie en biodiversiteit. Bomen en beplanting zijn de ingrediënten voor de groenstructuren en de groene plekken op de Nieuwe Veemarkt. En voor de groene daken en gevels. Variatie in beplanting en biodiversiteit zijn een belangrijke maat voor de kwaliteit en belevingswaarde van de beplanting. Met aandacht voor ontwerp, een zorgvuldige plantkeuze en rekening houdend met toekomstig beheer kan hoogwaardige kwaliteit groen worden gerealiseerd en richting geven aan de functies van het groen.

De Nieuwe Veemarkt is een schakel in het groenblauwe netwerk. Groenblauw bestaat uit de A28-zone, de Nieuwe Wetering, het park, de pocketparks en de lanen.



Afbeelding groenblauw netwerk Nieuwe Veemarkt en omgeving

Watercascade

In het plangebied wordt een watercascade gemaakt, die trapsgewijs het regenwater opvangt. Dit begint bij de groene daken, naar een collectief binnenterrein en via wadi's of andere voorzieningen naar de watergang. Zie voor een uitgebreide beschrijving paragraaf 8.2.

Hittestress

Het groenblauwe raamwerk gaat ook voor verkoeling zorgen tijdens hete dagen. Op de juiste plekken worden bomen geplant. Ook komt er groen op daken en binnenterreinen. Aan de bezonde zijde van de gevels wordt ingezet op gevelgroen, om te zorgen voor een verkoelend effect. Ook de wetering kan een rol spelen in het bieden van voldoende verkoeling, op plekken waar het water bereikbaar is. Hiervoor moet wel de waterkwaliteit geschikt zijn.

Maatregelen:

- Tijdens warmere perioden zijn er voldoende koele en goed bereikbare plekken in de Nieuwe Veemarkt. Binnen 300 (loop) meter van elke woning wordt gestreefd naar het inrichten van een koele plek van minimaal 200 m^2 met natuurlijke schaduw door het aanplanten van bomen met een goede kroonbedekking en groot bladoppervlak.
- Tenminste 30% van de essentiële routes voor fietsers en voetgangers bevindt zich op het heetst van de dag tijdens zomermaanden in de schaduw, zodat essentiële functies in de stad voor iedereen bereikbaar blijven.
- In de verblijfsgebieden (bijvoorbeeld het park) is er tijdens de zomermaanden voldoende schaduw (minimaal 30% van de oppervlakte). Daarnaast zijn erdoor slim te ontwerpen uiteraard ook voldoende plekken aanwezig waar (in de overige maanden van het jaar) van de zon genoten kan worden.
- Er moet zoveel groen zijn dat er verdamping kan optreden en de gemiddelde luchttemperatuur wordt beperkt in de deelgebieden. Voor verdamping is met name van belang dat de watervoorziening voldoende is. Op hete dagen sluiten de huidmondjes van veel planten en neemt verdamping sterk af.
- Groen koelt ook door een gunstiger albedo (meer inkomende straling wordt terug de ruimte in gekaatst) en doordat het nauwelijks hitte opslaat (en 's avonds en 's nachts weer afgeeft).

Droogte

Klimaatverandering leidt tot langere periodes van droogte. Hierdoor is er beperkt aanvoer van water via het Zwarte Water en de Sallandse Weteringen. Het water in Zwolle wordt dan nauwelijks ververst met gevolgen voor de waterkwaliteit. Blauwalg komt de laatste jaren steeds meer voor in de Zwolse watergangen en plassen. Een lage waterstand betekent ook daling van het grondwaterpeil. Ondanks dat de natuur veerkrachtig is, kunnen sommige bomen en planten de droogte niet goed aan. Dit vraagt om maatregelen om (grond)water beter vast te houden in de stad.

Maatregelen:

- Verminderen van droogteschade door de sponswerking van het gebied te vergroten. Hierbij gaat het zowel om bufferen van regenwater in het gebied als vertragen van de afvoer. Dit kan onder andere door een groene inrichting, toepassen van infiltratie- en bergingsmogelijkheden voor regenwater.
- Beplantingskeuze is passend bij een veranderend klimaat; beter bestand tegen langere periodes van droogte. Hierbij is het interessant te onderzoeken of extra water kan worden vastgehouden in het gebied om beplanting in tijden van droogte te bevloeien.



Biodiversiteit en natuur

Biodiversiteit is cruciaal voor ecosysteemdiensten (de diensten die de natuur levert) waaronder het klimaat in de stad. Een hoge biodiversiteit in de stad is gunstig voor het welzijn en welbevinden van de bewoners. Een grotere diversiteit aan soorten maakt het groen minder kwetsbaar voor ziekten en plagen en voor de effecten van klimaatextremen. In de huidige situatie is de Nieuwe Veemarkt grotendeels versteend.

Bij de herinrichting van de Nieuwe Veemarkt wordt ingezet op het versterken van de biodiversiteit. Daarbij is de Natuurwaardenkaart Assendorp en Kamperpoort het uitgangspunt. Verschillende maatregelen sluiten aan op de daarin genoemde verbeteringen, als het toevoegen van inheemse heesters langs de Rieteweg en het stimuleren van muurvegetatie. Als ecologische ‘ambasseur’ voor dit deelgebied geldt de huismus. De groene omgeving is daarop afgestemd, voor voedsel, veiligheid en voortplanting.

8.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor klimaat, energie en circulariteit.

8.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp klimaat, energie en circulariteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.2 Water

8.2.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij water gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Paragraaf 5.1.3 , artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij

het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij water gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem, grondwaterbeschermingsgebieden en watergebiedsreserveringen.

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In die onderbouwing moet bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk worden gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Afdeling 4.8 van de verordening geeft instructieregels over omgevingsplannen, waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, in ter bescherming van het grondwater aangewezen gebieden, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt voor de bereiding van water voor menselijke consumptie. Het kan gaan om waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones, intrekgebieden en boringsvrije zones.

Afdeling 4.9 van de verordening geeft instructieregels over aangewezen watergebiedsreserveringen waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan. Gericht op het beperken van negatieve gevolgen van overstromingen en wateroverlast in gebieden die een verhoogd risico lopen om onder water te lopen. Het kan gaan om primaire watergebieden, waterbergingsgebeden, overstromingsrisicogebieden, en overstroombaar gebied.

Waterschap

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21.In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente

Zwolle. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de waterschapsverordening van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepa waterschapsverordening zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.

Gemeente

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft als aandachtspunt het belang van het in stand houden van in de omgeving aanwezige waterstaatkundige functies. Paragraaf 8.1 van deze motivering geeft het kader voor water vanuit het perspectief van klimaat.

Beleid water

Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater vastgelegd in het Gemeentelijke Riolerings Programma 2022-2026. Hier staan ook ontwerprichtlijnen in beschreven waaraan voldaan moet worden.

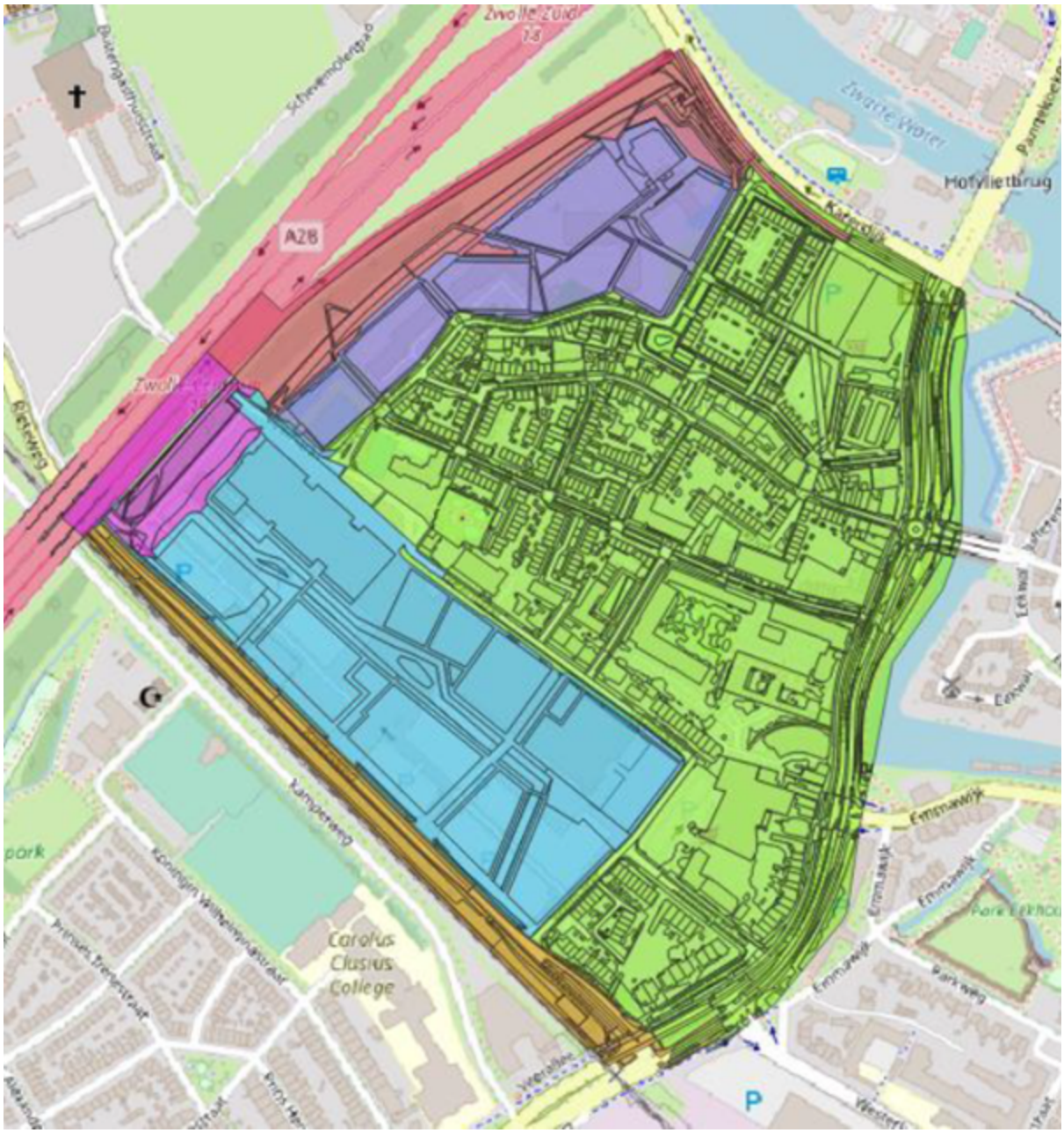
De door de raad vastgestelde Hemelwaterverordening 2022 geeft, met het oog op het beperken van wateroverlast en het verminderen van droogteschade, regels over het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van een bouwwerk en bij het aanleggen of vervangen van verhard oppervlak. Deze verordening maakt deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

8.2.2 Beoordeling

8.2.2.1 Huidige situatie

Waterstructuurplan Kamperpoort

In januari 2023 is door Sweco is een Waterstructuurplan opgesteld voor het plangebied Kamperpoort, zie Bijlage 12 Waterstructuurplan Kamperpoort Zwolle. Het plangebied in het Waterstructuurplan is opgedeeld in vijf deelgebieden. Zie hiervoor de onderstaande kaart.



Blauw: Nieuwe Veemarkt

Paars: Meeuwenlaan

Roze/rood: De aanvoer vanaf rijksweg A28 (oostelijke rijbaan). Dit watert via de naastgelegen helling af richting zowel de Nieuwe Veemarkt als de Meeuwenlaan

Oranje: De Rieteweg

Groen: het overige (bestaande) deel van Kamperpoort

Overzicht deelgebieden binnen plangebied Waterstructuurplan

Bodemopbouw

In het kader van het waterstructuurplan is een analyse gemaakt van de bodem en het grondwatersysteem. De geohydrologische situatie kan als volgt worden beschreven. De bodem bestaat tot circa NAP -4,5 m uit

fijn zand van de Formatie van Boxtel. Bij een aantal boringen is een klei- en veenlaag aangetroffen, respectievelijk van 1,5 m tot 2,0 m -mv en van 2,0 m -mv tot 3,3 m -mv. Tot circa NAP -23 m bestaat de bodem uit zand uit de Formatie van Kreftenheye.

Geohydrologie

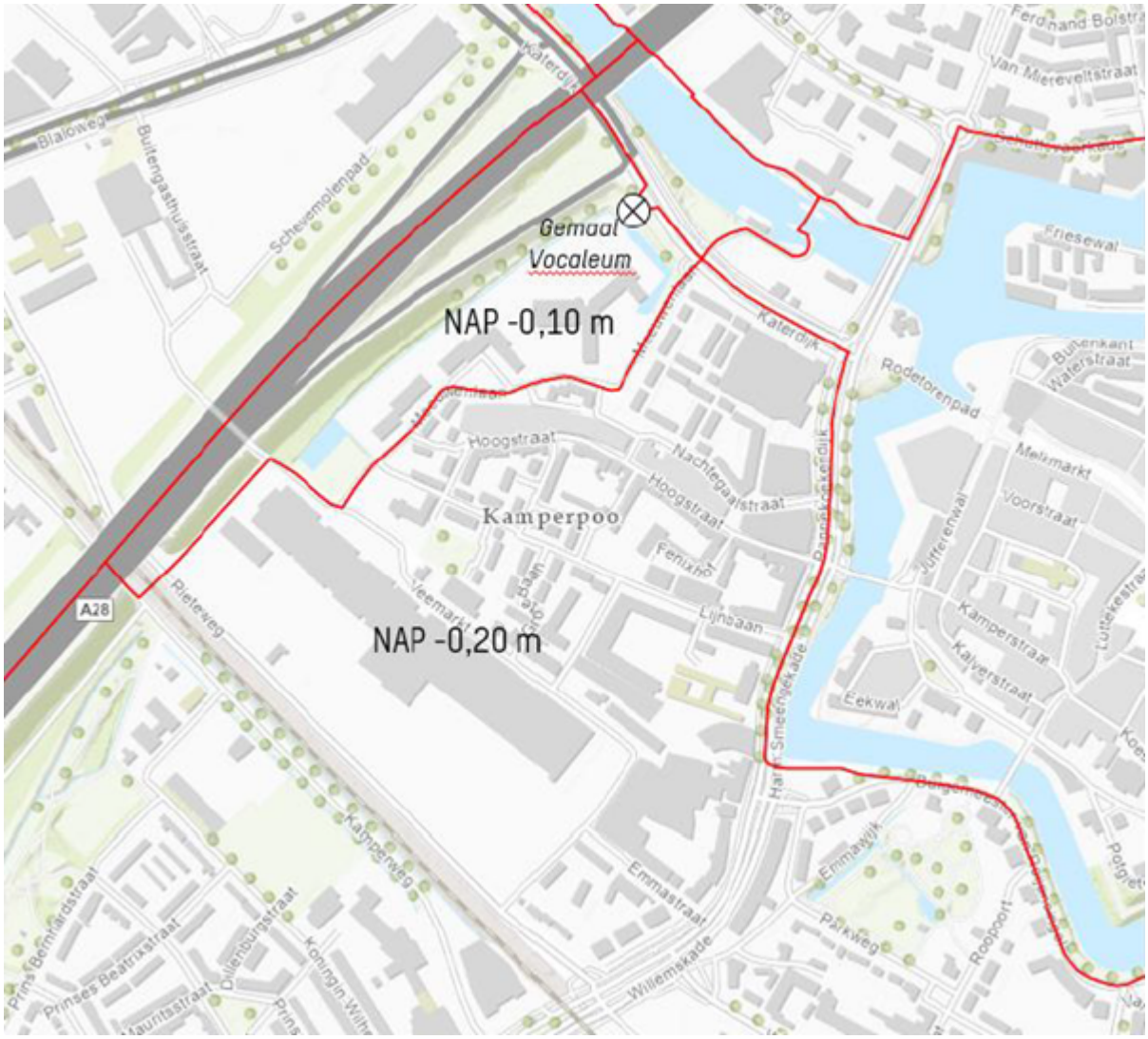
De gemiddelde hoogste grondwaterstand is bepaald op circa NAP -0,04 m tot NAP -0,25 m. De gemiddeld laagste grondwaterstand is circa NAP -0,47 m tot NAP -0,78 m.

De gemiddeld hoogste stijghoogte is circa NAP -0,13 m. De gemiddeld laagste stijghoogte is circa NAP -0,61 m.

Om te bepalen of infiltratie tot de mogelijkheden behoort, zijn infiltratiemetingen uitgevoerd.

Oppervlaktewater

Het (ontworpen) oppervlaktewater binnen het plangebied Nieuwe Veemarkt is gesitueerd in het peilgebied NAP -0,10 m. Dit peilgebied maakt onderdeel uit van een groot gebied ten zuiden van de binnenstad, waaronder Veerallee, Hanzeland, Assendorp en een deel van Zwolle-Zuid.



Overzicht peilgebieden (bron: legger WDOD)

Riolering

Binnen het plangebied ligt van oudsher een gemengd rioolstelsel. Dit stelsel voert onder vrij verval het afvalwater af naar benedenstrooms gebied. Het rioolstelsel kan op enkele plekken overstorten op het oppervlaktewater van Meeuwenlaan en op Willemskade en Stadsgracht.

Binnen het plangebied is in meerdere straten verharding afgekoppeld van het gemengd stelsel. Hiervoor is een apart RWA-stelsel (IT-riolering) aangelegd. Ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen is de riolering gescheiden aangelegd. Hemelwater en (huishoudelijk) afvalwater wordt seperaat aangeboden. RWA-riolering voert onder vrijverval af richting het oppervlaktewater langs de Meeuwenlaan.

De gemengde riolering en de RWA-riolering kan afvoeren naar de zuidelijk gelegen wijk Veeralleekwartier. Daarvoor zijn meerdere doorsteken aangelegd. Die lopen door de Rieteweg en de naastgelegen spoorlijn door. Vanaf de westkant is een aansluiting met bedrijventerrein Voorsterpoort.

8.2.2.2 Uitgangspunten Waterstructuurplan

Afvoerend oppervlak

Voor het plangebied in het Waterstructuurplan is bepaald of sprake is van (particulier) verhard oppervlak, half verhard oppervlak, onverhard oppervlak of wateroppervlak.



Overzicht oppervlak

Voor het plangebied is een GIS-analyse uitgevoerd naar de hoeveelheid oppervlak in Kamperpoort. In onderstaande tabel is de hoeveelheid oppervlak per deelgebied weergegeven. Voor Nieuwe Veemarkt is het oppervlak 8,74 ha.

Oppervlakte	Nieuwe Veemarkt	Nieuwe Veemarkt (A28)	Meeuwen-laan	Meeuwen-laan (A28)	Rieteweg	Overig	Totaal
particulier terrein (daken)	4,36	-	2,00	-	-	6,38	12,74
halfverhard	-	-	0,85	-	-	-	0,85
verhard terrein	2,61	0,59	-	1,00	1,08	11,95	17,22
onverhard terrein	1,18	0,63	0,89	1,68	0,93	9,95	15,24
water	0,59	0,13	-	0,39	-	-	1,11
Totaal	**8,74**	**1,35**	**3,74**	**3,06**	**2,00**	**28,28**	**47,17**

Bergingsopgave bij T=100

Voor het bepalen van de bergingsopgave bij T=100 wordt gekeken naar het gehele plangebied. Hierbij wordt het verhard oppervlak, onverhard oppervlak en wateroppervlak meegenomen. Uitgangspunt is dat deze oppervlakken voor 100% tot afstroming komen. Uitzondering is het onverhard oppervlak. Daarbij is uitgegaan dan 50% infiltreert en 50% tot afstroming komt. Voor het bepalen van de bergingsopgave is gerekend met een hoeveelheid van 60 mm over al dit oppervlak.

De bergingsopgave bij Nieuwe Veemarkt bij T=100 is 5.511 m_3 (in ontwikkeling en het afwaterende deel naar de A28).

Vereiste berging bij ontwikkelingen

In de hemelwaterverordening van de gemeente Zwolle staat de vereiste berging voor nieuwe ontwikkelingen. De vereiste berging is 60 mm over het totaal verhard oppervlak. De hoeveelheid vereiste berging voor Nieuwe Veemarkt is 4.182 m_3. In onderstaande tabel is een overzicht van de bergingsopgave van de deelgebieden in Kamperpoort. De vereiste berging Meeuwenlaan en Nieuwe Veemarkt zijn oranje gearceerd.

Bergingsopgave in m3	Nieuwe Veemarkt	Nieuwe Veemarkt (A28)	Meeuwen-laan	Meeuwen-laan (A28)	Rieteweg	Overig	Totaal
particulier terrein (verhard)	2.613	-	1.711	-	-	3.829	8.154
verhard terrein	1.569	352	-	598	645	7.170	10.335
onverhard terrein	353	188	266	503	278	2.984	4.573
water	355	79	-	232	-	-	667
Totaal	**4.891**	**620**	**1.977**	**1.334**	**923**	**13.983**	**23.729**

Hydraulisch functioneren

Het hydraulisch functioneren van het watersysteem is met een integraal rekenmodel getoetst. Daarbij zijn riolering en oppervlaktewater aan elkaar verbonden, waardoor de interactie tussen beide systemen zo realistische mogelijk is doorgerekend.

Tijdens een bui met een herhalingstijd van eens per jaar dient het gebied Kamperspport al het overtollig water te bergen. De maximaal toelaatbare stijghoogte van het oppervlaktewater bedraagt:

tijdens 70 mm neerslag: NAP + 1,00 m

tijdens 90 mm neerslag mag het waterpeil verder stijgen, waarbij er ondertussen afvoer plaatsvindt richting de Nieuwe Veerallee (via riool) of via de duiker onder de Rieteweg door naar de wijk Veeralleekwartier (Prins Clauspark)

Voor de modellering is het bestaande InfoWorks model van Kmaperpoort, Veeralleekwartier, Gasthuislanden en Voorst/Voorsterpoort gebruikt (Sweco 2019).

Voorgestelde maatregelen

Om tegemoet te komen aan de uitgangspunten is een aantal maatregelen noodzakelijk. De uitgangspunten hebben betrekking op twee onderdelen:

1. voldoende berging bij een neerslagsituatie T=100;
2. voldoende afvoercapaciteit bij een neerslagsituatie T=250.

Ad 1. Maatregelen ten behoeve van berging

Voor het waterstructuurplan is een aantal bergingsopties onderzocht. In onderstaande tabel zijn de gekozen bergingsopties opgenomen. Per optie is het resultaat weergegeven en (waar relevant) het oppervlak, waarop het bergingsresultaat is gebaseerd.

	Oppervlak [m²]	Bergingsresultaat [m³]
Vereiste berging (conform hemelwaterverordening) *Gehele wijk incl. A28*		**23.729**

Beschikbare berging in huidig ontwerp		
Berging in watergang nabij Meeuwenlaan *(basispeil NAP -0,10 m; peilstijging tot NAP +1,00 m)*		
Berging boven initieel wateroppervlak	3.869	4.256
Berging boven talud (1:1)		448
Berging in watergang Nieuwe Veemarkt *(basispeil NAP -0,10 m; peilstijging tot NAP +1,00 m)*		
Berging boven initieel wateroppervlak	7.246	7.971
Berging boven talud (gemiddeld 1:3)		925
Subtotaal		***13.600***

Overige beschikbare berging		
Wadi's nieuwe Veemarkt		278
Berging op particulier terrein ontwikkeling Nieuwe Veemarkt (20 mm)	43.550	871
Berging binnen ontwikkeling Meeuwenlaan (60 mm)	28.523	1.711
Berging in bestaand deel Kamperpoort (aanname: 10 mm)	63.800	638
Subtotaal		***3.489***

Totaal in huidig ontwerp		**17.098**

Resterende bergingsopties		
Het maaiveld van het 'parkje' rondom het trapveld verlagen *(maaiveld: NAP +0,70 m; peilstijging tot NAP +1,00 m)*	3.905	1.172
Eis berging particulier terrein Nieuwe Veemarkt verhogen met 10 mm *(van 20 mm naar 30 mm)*	43.550	436
Wadi aan weerszijden van de Rieteweg *(breedte: 2,0 m; diepte: 0,5 m)*		400
Subtotaal		***2.008***

Totale berging inclusief resterende opties		**19.106**
Bergingstekort voor geheel Kamperpoort		4.623

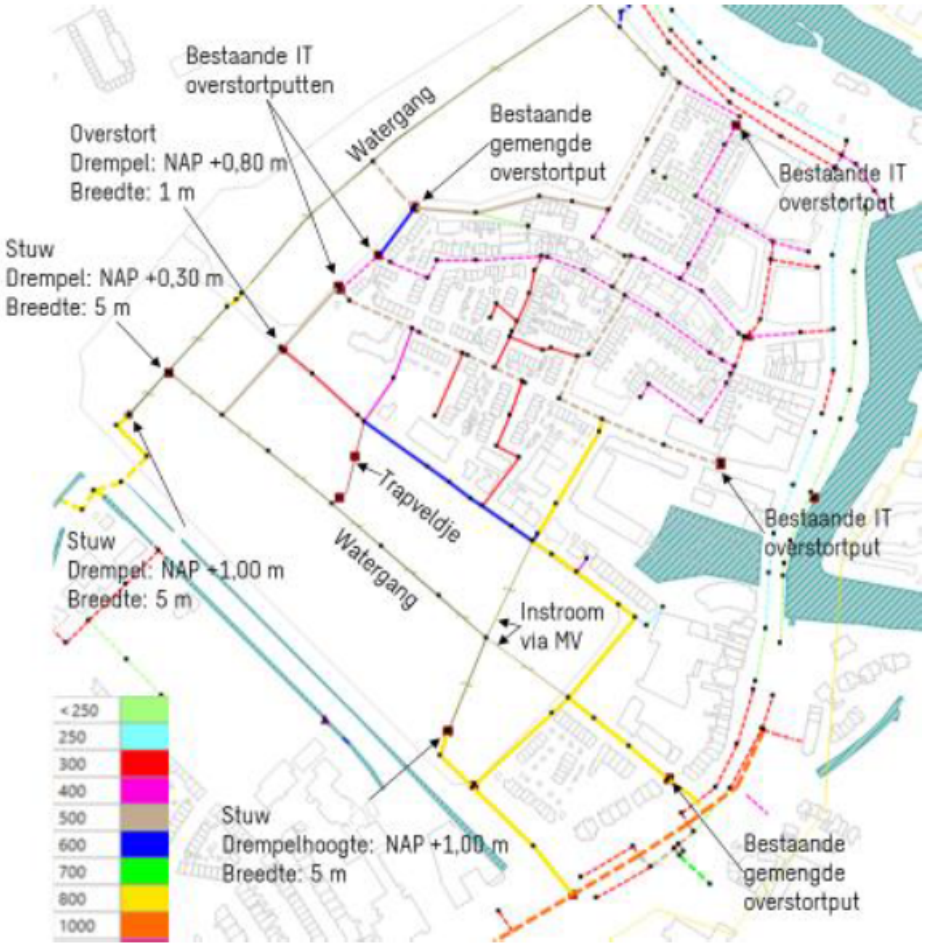
De vereiste berging voor de hele wijk Kamperpoort incl. de A28 bedraagt 23.729 m^3. In totaal wordt 19.106 m^3 berging gerealiseerd. Er is een bergingstekort van 4.623 m3. Het beoogde bergingsresultaat van 60 mm wordt niet behaald. Bovenstaande uitwerking betreft een statische bergingsberekening op basis van oppervlakken. Er is niet gekeken naar dynamische berging (als gevolg van inloopparameters) en berging in de vorm van water op straat. Dit is wel meegenomen in de modelberekening. Hieruit blijkt dat bovenstaande effect het tekort compenseert.

Ad 2. Maatregelen ten behoeve van afvoer

Het gebied Kamperpoort beschikt over voldoende afvoercapaciteit tijdens een neerslagsituatie van 90 mm. In deze situatie is de berging gevuld en komt het gebied tot afvoer. Het doel is dat bebouwing geen schade ondervindt als gevolg van wateroverlast.

Om te komen tot een goede afvoer van het regenwater is de RWA-structuur verder uitgebouwd. Daarvoor is de bestaande RWA-riolering verder uitgebouwd. Op deze manier kan regenwater vanuit het gehele gebied ontsloten worden via RWA-riolering.

Op onderstaande afbeelding is deze structuur verder vormgegeven. De gestreepte lijnen betreft bestaande RWA-riolering. De gesloten lijnen betreft nieuwe RWA-riolering. Het beoogde diameterverloop is met verschillende kleuren weergegeven.



Ontwerp-riolering (gestreepte lijnen = bestaand, gesloten leidingen = nieuw. Diameters in mm)

Hydraulischefunctioneren

Alle verbetermaatregelen zijn in het integrale rekenmodel verwerkt en doorgerekend met zowel de neerslagsituatie van 70 mm als 90 mm.

Bergingscapaciteit (tijdens 70 mm neerslag)

De waterstand stijgt bij een neerslagsituatie van 70 mm tot exact NAP +1,00 m (afgerond van NAP +1,004 m). Dit komt overeen met de maximale stijghoogte, die in de statische bergingsberekening is aangehouden.

Deze stijghoogte is opvallend, omdat uit de statische bergingsberekening blijkt dat sprake is van een tekort van 4.623 m3 op de vereiste berging conform de Hemelwaterverordening. Dat betekent dat een deel van de

berging elders wordt gevonden. Een deel van de berging is gevonden in water op straat. In de modellering spelen de inloopparameters (zoals geringe berging/plasvorming op platte daken) en landelijke afvoer een rol. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de gerealiseerde berging na modellering.

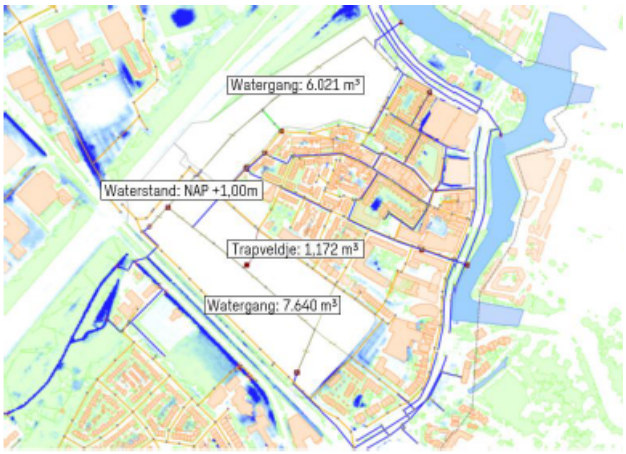
	Bergingsresultaat [m³]
Bergingsopgave gehele wijk incl. A28	**23.729**

Berekende berging in huidig ontwerp Nieuwe Veemarkt	
Berging op particulier terrein ontwikkeling Nieuwe Veemarkt (20 mm)	871
Eis berging particulier terrein Nieuwe Veemarkt verhogen met 10 mm *(van 20 mm naar 30 mm)*	436
Wadi's nieuwe Veemarkt	278
Berging trapveld *(maaiveld: NAP +0,70 m; peilstijging tot NAP +1,00 m)*	1.172
Berging in watergang	7.640
Berekende berging in huidig ontwerp Meeuwenlaan	
Berging binnen ontwikkeling Meeuwenlaan (60 mm)	1.711
Berging in watergang	6.021
Overige berging	
Berging in bestaand deel Kamperpoort (aanname: 10 mm)	638
Wadi aan weerszijden van de Rieteweg *(breedte: 2,0 m; diepte: 0,5 m)*	400

Totaal gerealiseerde berging bij stijghoogte NAP +1,00 m	**19.167**

Landelijke afvoer	270
Water op straat en dynamische berging	4.292

Op onderstaande afbeelding is het water op straat te zien en de geborgen volumes in de watergangen.

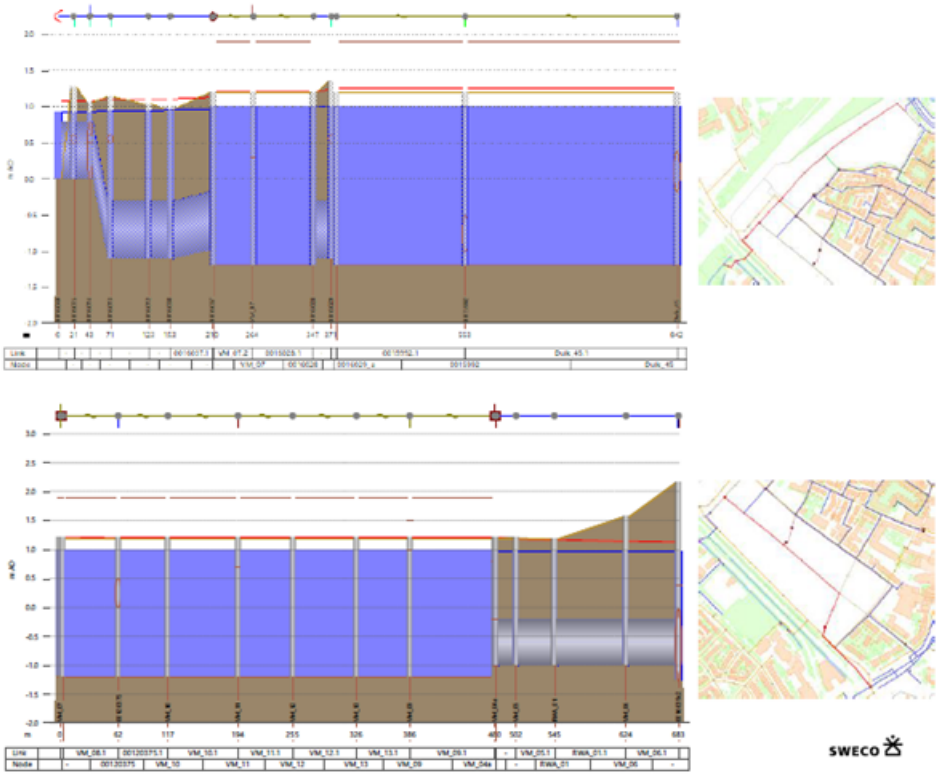


Afbeelding Water op straat tijdens 70 mm inclusief waterstand en volumes geborgen in de watergangen

Afvoercapaciteit (tijdens 90 mm neerslag)

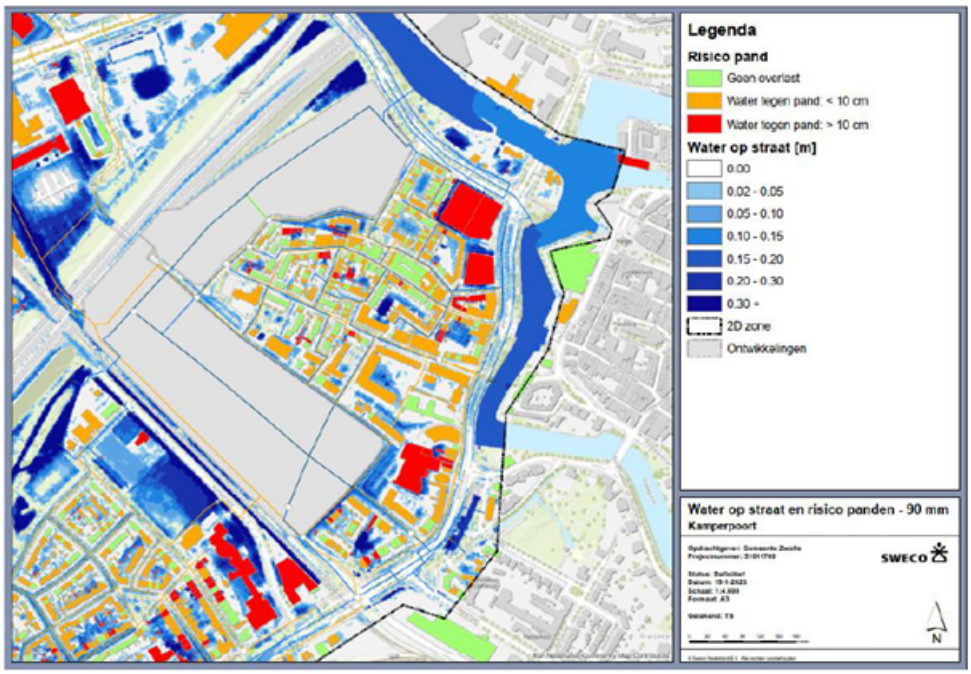
Bij een neerslagsituatie van 90 mm is de volledige berging benut en zal het gebied ook gaan afvoeren. Deze afvoer wordt gerealiseerd door bestaande RWA-riolering in het plangebied. Ook is RAW-riolering ontworpen in straten waar in de bestaande situatie alleen gemengde riolering ligt.

Onderstaande afbeelding laat zien hoe opstuwing ontstaat tijdens een neerslagsituatie van zowel 70 mm als 90 mm. Tijdens een neerslagsituatie van 70 mm is geen sprake van afvoer (de druklijn ligt vlak). In een neerslagsituatie van 90 mm is dat wel het geval (de druklijn loopt op).



Afbeelding langsprofielen met maximale waterstanden tijdens 70 mm (blauw) en 90 mm (rood). Beide van west (links) naar oost (rechts). De rode lijn geeft de locatie van het profiel aan.

Het uitgangspunt bij de neerslagsituatie van 90 mm is dat er geen schade in panden mag onstaan als gevolg van wateroverlast. Voor deze berekening is dan ook een analyse uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de stijghoogte van water op maaiveld, ter hoogte van gevels. Zie onderstaande afbeelding voor de resultaten.



Afbeelding water op straat tijdens 90 mm neerslag

Uit de analyse blijkt dat bij een aantal panden water tegen de gevel wordt berekend. Dit lijkt veroorzaakt te worden door een lokale depressie in het maaiveld op het eigen perceel. Water op de nabij gelegen straat lijkt niet rechtstreeks tegen de gevels te staan.

8.2.2.3 Uitgangspunten bestemmingsplan

Randvoorwaarden voor ontwikkeling Nieuwe Veemarkt

Het Waterstructuurplan met maatregelenpakket vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. De maatregelen worden als basis meegenomen bij de ontwikkeling. Dat betekent onder meer dan de bergingseis op particulier terrein opgehoogd wordt van 20 mm naar 30 mm.

Daarnaast geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling van Nieuwe Veemarkt een getrapt systeem van wateropvang, berging en infiltratie en in laatste instantie afvoer (de watercascade).

De Nieuwe Veemarkt is het laagste gebied in Kamperpoort. Om zoveel mogelijk capaciteit aan berging te realiseren is er een doorgaande watergang in het gebied: De Kamperpoortse Wetering. Uit het Waterstructuurplan blijkt dat de watergang voldoende capaciteit heeft voor het opvangen van een maatgevende bui van eens per 100 jaar. Het gaat dan om een omvang van 60 mm in 1 uur. Door aanvullende maatregelen in de vorm van wadi's, aangescherpte bergingseisen op eigen terrein (30 mm in plaats van 20 mm) en het verhogen van het vloerpeil van de woningen, is het mogelijk om aanvullend 90% van de benodigde bergingscapaciteit voor heel Kamperpoort in het gebied op te lossen. Hierdoor zullen

woningen bij heftige buien niet onder water lopen. Er kan nog wel op sommige plekken tijdelijk water in de straten staan.

De Kamperpoortse Wetering

De Kamperpoortse Wetering heeft een asynmetrische profiel. Aan één zijde wordt een kademuur geplaatst. Hierdoor wordt ruimte bespaard, omdat er geen talud nodig is. Het wateroppervlak is hierdoor breder, meer zichtbaar en heeft een grotere bergingscapaciteit. De kademuur ligt aan de zuid- of westzijde. Er is een groene oever aan de noord- of oostzijde. De groene oever ligt dus op de zon. De helling is flauw genoeg om een natuurvriendelijke oever te maken en op een aantal plaatsen een ligweide. Door de flauwe helling is het talud bovendien goed te beheren. De kademuur ligt aan de schaduwzijde. Dit is voordelig voor beplanting die tegen de kademuur aangroeit, want het droogt niet te snel uit. De opbouw van de kademuur maakt dat er planten in kunnen groeien en dat hij deels water kan bergen.

De Kamperpoortse Wetering sluit aan op het oppervlaktewater bij de Meeuwenlaan én op het water in de Veerallee (zowel het Prins Clauspark als uiteindelijk op de Willemsvaart). Als de Willemsvaart weer open gemaakt wordt, ontstaat er zo indirect een verbinding met de stadsgracht via een keersluis. Het waterpeil in de wijk wordt op een constant peil gehouden door het waterschap.



Impressie deel van de Kamperpoortse Wetering met aan één zijde een groene kadermuur

Wadi's

Langs de Rieteweg wordt een grote wadi aangelegd. Dit is een verlaging waar bij hevige regenval water kan komen te staan. Op locaties waar voldoende breedte is, worden ook greppels of minder diepe wadi's gerealiseerd.



Impressie nieuwe ontsluitingsweg met wadi

Binnenterreinen

Op de binnenterreinen binnen de bouwvlokken wordt minimaal 20% groen in de de volle grond gerealiseerd. Hierdoor onstaan natuurlijke mogelijkheden om water te infiltreren in de bodem. Uitzonderingen zijn de blokken met de parkeerhubs, die mogelijk te veel ruimte innemen. Die gebouwen worden dan voorzien van een (intensief) groen dak met voldoende bergingscapaciteit.

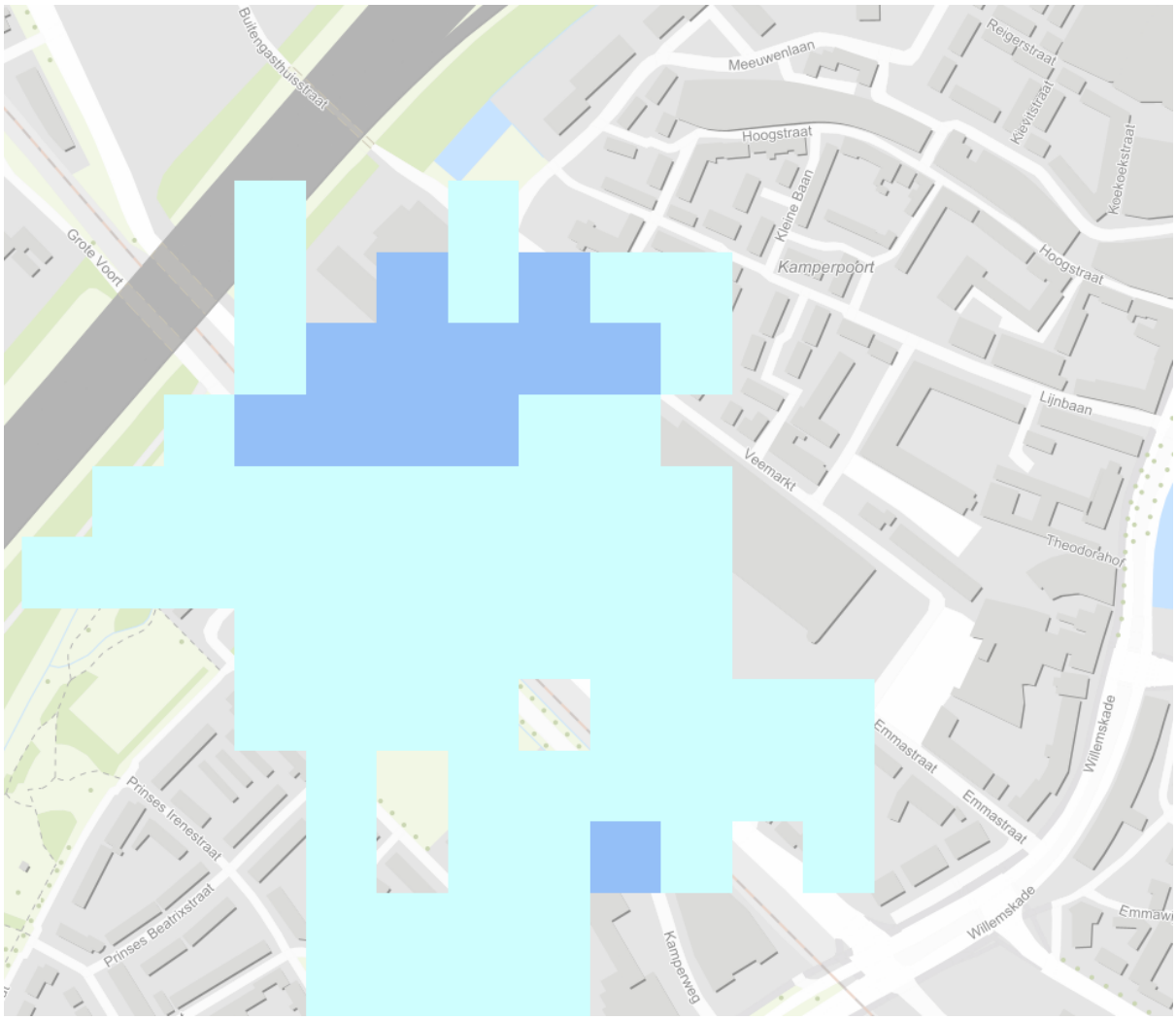


Overstromingsrisico

Een groot deel van Zwolle is beschermd door hoofdwaterkeringen. De laatste jaren is het overstromingsrisico vanuit de IJssel en het Zwarte Water teruggebracht vanuit het Programma Ruimte voor de Rivier en het Hoogwaterbeschermingsprogramma. De komende jaren wordt verder gewerkt aan dijkversterkingen langs de Vecht, IJssel en het Zwarte Water. In de Omgevingsvisie is daarom ruimte gereserveerd om invulling te kunnen geven aan het beperken van gevolgen van overstromingen. Daarbij gaat het om het versterken van het watersysteem en het ontwikkelen van een robuuste blauwe structuur om risico's van wateroverlast te beperken, zowel voor de stad als het omliggende landelijke gebied.

De Weteringen in de gemeente Zwolle – het regionaal watersysteem – hebben een eigen beschermingsniveau en eigen regionale normen voor de dijken. Door de groei van Zwolle de afgelopen jaar en de verwachte investeringen voor de toekomst was deze normering niet meer in verhouding tot de optredende schade en mogelijke slachtoffers. De provincie heeft daarom deze norm in 2019 naar boven bijgesteld tot een overschrijdingsrisico van 1:1000. Een overstroming kan vergaande gevolgen en een ontwrichtende werking hebben in een groot deel van Zwolle, waaronder de Nieuwe Veemarkt.

De Nieuwe Veemarkt ligt in een gebied met een middelgrote kans voor overstromingen. De overstromingsdiepte is op onderstaande kaart weergegeven.



Legenda:

- < 0.5 meter
- 0.5 - 1.0 meter
- 1.0 - 1.5 meter
- 1.5 - 2.0 meter
- 2.0 - 5.0 meter
- > 5.0 meter

Bron:
Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO) / Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR), 2021

Afbeelding Overstromingsdiepte met een middelgrote kans. Bron: Klimaateffectatlas

Het overstromingsrisico wordt zoveel mogelijk beperkt door de waterkeringen langs de weteringen, de IJssel en het Zwarte Water. Om de gevolgen van een eventuele doorbraak van de waterkering te beperken, hanteert de gemeente het principe van meerlaagse veiligheid. De Nieuwe Veemarkt wordt daarom

waterrobuust ingericht.

In de Nieuwe Veemarkt wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overstromingsschade. Overstromingsschade wordt beperkt door bij het situeren van vitale en kwetsbare functies en voorzieningen als meterkasten en drinkwatervoorzieningen in gebouwen rekening te houden met overstromingsrisico's.

8.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het prohect Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor water.

8.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp water aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft het opnemen van regels dat voorzieningen omtrent waterberging (zoals wadi's) gerealiseerd kunnen worden in de buitenruimte.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving. Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij bodemkwaliteit gaat het om instructieregels over het water- en bodemsysteem en bodembescherming..

Afdeling 4.4 van de verordening geeft aan dat In omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. In die onderbouwing moet bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk worden gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Paragraaf 4.12.1 van de verordening geeft instructieregels over winlocaties grondstoffen, gericht op het duurzaam benutten van de ondergrond als bron van grondstoffen waaronder oppervlaktedelfstoffen.

Paragraaf 4.12.2 van de verordening geeft instructieregels over bodembescherming. Gericht op een zorgvuldige aanpak van bodemverontreinigingen die risico's opleveren voor de mens en leefomgeving; en van bodemverontreiniging in waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones. Het geeft onder andere instructieregels voor gemeenten over activiteiten met mogelijke risico's voor de kwaliteit van het grondwater en in het bijzonder voor de kwaliteit van het grondwater in of nabij waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones.

Gemeente

Omgevingsvisie

Vaak door historisch gebruik en bedrijfsactiviteiten is op verschillende plekken in Zwolle de bodem verontreinigd geraakt. Daarom hebben we de afgelopen jaren veel van deze verontreinigingen aangepakt door ze te saneren en/ of gebiedsgericht te beheren. Hierdoor zijn eventuele risico's voor mens en dier weggenomen. Nieuwe bodemverontreiniging willen we voorkomen, en als dit toch gebeurt dan moet deze verontreiniging zoveel mogelijk worden beperkt dan wel ongedaan worden gemaakt door de vervuiler. Daarnaast stimuleren we het hergebruik van grond die vrijkomt binnen de stad en geschikt is om elders toe te passen.

De Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft aan dat Zwolle In de komende jaren in de (ondiepe) ondergrond te maken krijgt met een aantal grote ontwikkelingen en opgaven, zoals de klimaatopgave, de energietransitie en de verstedelijkingsopgave.

Met de ondergrond willen we de verdere duurzame ontwikkeling van Zwolle mogelijk maken en de opgaves ondersteunen. De bijdrage van de ondergrond aan duurzame ontwikkeling richt zich op: een gezonde leefomgeving, de energietransitie, klimaatadaptatie en de netwerklaag. De netwerklaag is de ondiepe ondergrond met de kabels en leidingen.

Bodembeleid

Op 9 december 2008 heeft de gemeente Zwolle een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, waarop voor de hele gemeente wordt aangegeven welke functie de bodem heeft of welke functie in de toekomst wordt nagestreefd. De functieklassenindeling is gebaseerd op het gebiedsgericht milieubeleid van de gemeente. De volgende functies worden onderscheiden: wonen, industrie, water, landbouw/natuur, buitendijksgebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het Bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de Bodemkwaliteitskaart (2021) als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig.

8.3.2 Beoordeling

In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:

- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies.
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer.
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen.
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied.
- tructureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het Bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de vijf basisprincipes door:

- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering.
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond.

- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koudewarmte opslag, peilbeheer, grondwaterwinning.

8.3.2 Beoordeling

De Nieuwe Veemarkt kent van oudsher meerdere activiteiten die hun sporen hebben nagelaten in het gebied. De aanwezige vervuilingen en verontreinigingen in de bodem en grondwater kunnen (gezondheids)risico's veroorzaken voor toekomstige bewoners. Om deze risico's in te kunnen schatten is bij de Omgevingsdienst IJsselland het historische bodembestand opgevraagd. Aan de hand van de aangeleverde onderzoeken is een eerste beeld gevormd van de bodemkwaliteit binnen het plangebied.

In november 2022 is door Mateboer Milieutechniek BV op basis van de verkregen informatie de beschikbare bodeminformatie geactualiseerd met een Verkennend bodemonderzoek conform NEN5740. Ook is een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd. Zie Bijlage 16 Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 incl. indicatief asbestonderzoek. Fysiek heeft bodemonderzoek plaatsgevonden naar potentieel verdachte locaties en heeft tevens onderzoek plaatsgevonden op de onverdachte terreindelen.

Vanwege het nog in gebruik zijn van de IJsselhallen en de aldaar aanwezige verharding is deze in beperkte mate onderzocht. Op het moment dat de hal niet meer in gebruik is en de vloeren verwijderd zijn moet dit deel van het plangebied conform de richtlijnen aanvullend onderzocht om een volledig beeld te hebben van de bodemkwaliteit. De puinlaag onder de hallen moet onderzocht worden op mogelijke verontreinigingen en asbest.

Daarnaast zijn op een 5-tal locaties binnen het gebied verontreinigingen met zware metalen en PAK's aangetroffen. De omvang van deze verontreinigingen is nader onderzocht. De omvang is beperkt. Gelet op de beperkte omvang en de aard van de verontreinigingen is het risico beheersbaar.

De percelen van het tankstation aan de Rieteweg zijn niet meegenomen in het verkennende bodemonderzoek, omdat er een sanering plaatsvindt. De percelen worden gesaneerd in verband met de aanwezigheid van brandstofcomponenten. Na bedrijfsbeëindiging worden ook de resterende verontreinigingen onder de bebouwing gesaneerd. Na de sanering is het perceel geschikt voor het beoogd toekomstige gebruik.

Op basis van de verzamelde informatie kan in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) gesteld worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie, na verwijderen van de aangetroffen verontreinigingen, geschikt is voor de herontwikkeling.

Voorafgaand aan het grondverzet wordt nog aanvullend bodemonderzoek verricht:

- Op het moment dat de locatie (bodem) van de IJsselhallen volledig toegankelijk (vrij) is (omdat de puinlaag gesitueerd is onder de hallen) wordt er aanvullend asbestonderzoek conform de richtlijnen, uitgevoerd.
- Ter plaatse van het brandstofverkooppunt aan de Rieteweg. Met behulp van het onderzoek dient gespecifieerd te worden welke omvang de brandstofverontreiniging heeft en welke saneringsaanpak wenselijk is.

8.3.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

8.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp bodemkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.4 Milieuzonering

8.4.1 Kaders

Gemeente

Omgevingsvisie

Zwolle beschouwt in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

8.4.2 Beoordeling

8.4.2.1 Milieuzonering in relatie tot de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal locaties waar bedrijvigheid plaatsvindt.

Langs de Veemarkt zijn een aantal panden met een planologische bestemming detailhandels- of een gemengde bestemming. Feitelijk vindt er enige detailhandel plaats. Voor kleinschalige detailhandel geldt, volgens de VNG-publicatie, een richtafstand van 10 meter naar woningen in een rustige woonwijk en 0 meter naar woningen in een gemengd gebied. De nieuwe woningen liggen buiten deze richtafstand en vormen op grond daarvan geen belemmering voor de bedrijven.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een supermarkt met een parkeerterrein en een laad-en losvoorziening. Aan drie zijden van de locatie zijn bestaande woningen aanwezig. Voor een supermarkt geldt, volgens de VNG-publicatie, een richtafstand van 10 meter naar woningen in een rustige woonwijk en 0 meter naar woningen in een gemengd gebied. De nieuwe woningen liggen buiten deze richtafstand en vormen op grond daarvan geen belemmering voor het bedrijf.

Echter op de activiteiten van supermarkt (inclusief parkeerterrein en laad- en losvoorziening) zijn de geluidvoorschriften het Bkl van toepassing. Om een goede indruk te krijgen van de invloed van de supermarkt op de nieuw te bouwen woningen is een quick scan uitgevoerd (notitie 23.09893.N04). Daaruit blijkt dat bij de meest nabij gelegen nieuwe woningen sprake is van verhoogde geluidniveaus. Als gevolg daarvan moet bij het ontwerp van de woningen rekening worden gehouden met het geluid van de supermarkt en een beter dan gemiddelde geluidwering van de gevels.

Het tennispark bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied. Ten zuidwesten van het tennispark bevinden zich bestaande woningen. Voor een tennispark geldt, volgens de VNG-publicatie, een richtafstand van 50 meter naar woningen in een rustige woonwijk en 30 meter naar woningen in een gemengd gebied. De nieuwe woningen liggen buiten deze richtafstand en vormen op grond daarvan geen belemmering voor het tennispark. Afhankelijk van het gebruik van het tennispark kan het invloedsgebied in de praktijk groter zijn dan 50 meter. Dat is bijvoorbeeld aan de orde bij het spelen van padel. In dat geval zullen de bestaande woningen aan de zuidwestzijde van het tennispark bepalend zijn voor de mogelijkheden en vormen de nieuwe woningen geen extra belemmering.

Bijlage 13: Quickscan geluid van bedrijven – Nieuwe Veemarkt te Zwolle, kenmerk 23-09893.N05, d.d. 11 juli 2024, Alcedo B.V.

8.4.2.2 Interne milieuzonering

Binnen de plangrenzen van de Nieuwe Veemarkt worden zowel milieugevoelige als milieubelastende activiteiten toegestaan. Dit vraagt om een afweging over welke bedrijven en instellingen toegestaan kunnen worden en op welke plek binnen het plangebied dit kan. Het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden welke elk hun eigen invulling vragen qua milieuzonering en daarmee milieubelastende activiteiten die toegestaan worden middels dit Wijzing Omgevingsplan.

De Bogenhal vormt binnen het plan een deelgebied waar meerdere milieubelastende activiteiten zijn toegestaan. De Bogenhal is gelegen op circa 30 meter van omliggende milieugevoelige objecten. In de bestaande situatie waarbinnen het Plan Nieuwe Veemarkt wordt mogelijk gemaakt is ten noorden een schoolgebouw aanwezig. Binnen het voorliggende bestemmingsplan worden aan de zuidwest zijde van de Bogenhal woningen planologisch mogelijk gemaakt. Gelet op de aanwezige ruimtelijke scheiding tussen Bogenhal en omliggende planologische en feitelijk milieugevoelige objecten kunnen milieubelastende activiteiten vallende onder milieucategorie 1 en 2 toegestaan worden binnen dit deelgebied.

De aanwezigheid van de A28 vraagt om een inperking van de milieubelastende activiteiten die toegestaan kunnen worden. Gelet op de externe veiligheidsrisico's van de A28 zijn er binnen 200 meter geen onderwijsinstellingen toegestaan. Ook gezondheids- en welzijnsfuncties die onderdak bieden aan personen die niet zelfstandig het gebied kunnen verlaten tijdens een calamiteit zijn niet wenselijk. Derhalve worden deze uitgesloten via de bedrijvenlijst behorende bij de planregels.

Het aan het park grenzende gedeelte van de Bogenhal is bedoeld voor horecadoeleinden. Gelet het karakter van het plangebied zijn hotels, kampeerterreinen, cateringbedrijven niet gestaan. Dit gedeelte van de Bogenhal zal gebruikt worden voor restaurants, cafetaria's, ijssalons, cafe's en bars.

Discotheken en muziekcafés zijn niet toestaan, omdat deze functies grotere aantallen bezoekers aantrekken in de avond- en nachtperiode wat tot geluidsoverlast in de omgeving leidt. Ook is het historische pand niet geschikt voor harde muziek. Afdoende geluidsmaatregelen treffen in een bestaand gebouw als de Bogenhal vraagt om een onevenredige investering.

Voor het deelgebied Bogenhal worden via de planregels de milieubelastende activiteiten toegestaan, die zijn opgenomen in een bedrijvenlijst. Milieubelastende activiteiten die niet zijn opgenomen kunnen middels een vergunning mogelijk worden gemaakt mits aangetoond kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op voorhand is deze afweging niet te maken gelet op de specifieke kenmerken van dergelijke milieubelastende activiteiten die zich niet lenen voor een generieke toestemming.

Milieubelastende activiteiten die niet zijn opgenomen kunnen middels een vergunning mogelijk worden gemaakt mits aangetoond kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op voorhand is deze afweging niet te maken gelet op de specifieke kenmerken van dergelijke milieubelastende activiteiten die zich niet lenen voor een generieke toestemming.

Deelgebied 2 t/m 8

Het plangebied Nieuwe Veemarkt kenmerkt zich door een woonomgeving met in de plinten van de hoogbouw voorzieningen en werkfuncties. Milieuplanologisch bekeken is de Nieuwe Veemarkt een gebied met functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

Onderdeel van voorzieningen zijn ook de MobiHubs. Deze worden zo uitgevoerd dat geluid- en lichtoverlast voor de omwonende wordt voorkomen. De MobiHubs zijn bouwkundig afgescheiden van de omliggende woningen. De Mobihub gelegen nabij de A28 kan eventueel gedeeltelijk uitgevoerd worden met een halfopen constructie als de openingen gepositioneerd zijn tegenover zogenaamde dove gevels van omliggende woningen zijn of richting zijde waar geen woningbouw aanwezig of geprojecteerd is.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen is middels de bedrijvenlijst behorende bij de planregels en aantal milieubelastende activiteiten geselecteerd die qua aard en omvang toegestaan kunnen worden.

De selectie van toegestane activiteiten is vormgegeven op basis van de Staat van Bedrijfs-activiteiten functiemenging zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering - editie 2009.

Uit deze Staat van Bedrijfs-activiteiten zijn de activiteiten geselecteerd die conform Gebiedsvisie en het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan gewenst zijn binnen het plangebied van de Nieuwe Veemark.

De Staat van Bedrijfs-activiteiten maakt onderverdeeld in 3 categorieën. Per categorie zijn specifieke voorwaarden van toepassing die het mogelijk maken om op zeer korte afstand van woningen milieubelastende activiteiten te verrichten.

Categorie A

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

Categorie B

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

Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats, dit is via de planregels vastgelegd;
3. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. Aciviteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastrcutuur. Deze activiteiten zijn alleen mogelijk gemaakt aan Rieteweg en de Veemarkt.

Milieubelastende activiteiten die niet zijn opgenomen kunnen middels een vergunning mogelijk worden gemaakt mits aangetoond kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op voorhand is deze afweging niet te maken gelet op de specifieke kenmerken van dergelijke milieubelastende activiteiten die zich niet lenen voor een generieke toestemming.

8.4.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor milieuzonering.

8.4.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp milieuzonering aanleiding tot het opnemen van regels in het omgevingsplan. Het betreft de in paragraaf 8.5.2. beschreven bedrijvenlijsten.

8.5 Geluid

8.5.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke

onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geluid gaat het om instructieregels over geluid door:

- activiteiten
- wegen, spoorwegen en industrieterreinen,gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.2 Bkl geeft instructieregels bij het in een omgevingsplan toelaten van:

- bepaalde activiteiten op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een wel toegelaten geluidgevoelig gebouw, en
- een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door bepaalde wel toegelaten activiteiten, anders dan het wonen.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geluidgevoelig gebouw en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan kan, gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie, andere waarden bevatten dan de standaardwaarden. Dit mag niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.

Een omgevingsplan bepaalt dat in het Bkl benoemde activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken niet worden verricht. Een omgevingsplan bepaalt verder dat de waarden die het omgevingsplan bevat voor geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen of in geluidgevoelige ruimten niet van toepassing zijn op onversterkt menselijk stemgeluid (tenzij muziekgeluid of daarmee vermengd) en hulpdienstvoertuigen. Het Bkl bevat een aantal mogelijkheden tot flexibiliteit, waarmee onder bepaalde omstandigheden en criteria in het omgevingsplan afgeweken kan worden van de standaardwaarde.

Paragraaf 5.1.4.2a Bkl betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze is van toepassing op een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan en dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied van:

a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

Er zijn meerdere subparagrafen:

a. Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:

   Bij omgevingsplan kunnen omgevingswaarden worden vastgesteld. Bij omgevingsplan worden in ieder geval als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar in het Bkl bepaalde activiteiten kunnen worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De begrenzing van een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, wordt vastgelegd in het omgevingsplan. En een omgevingsplan bevat regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidproductieplafonds.

b. Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:

   In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op bestaande en toegelaten geluidsgevoelige gebouwen. Daarbij wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld. Een omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door de (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een omgevingsplan dat de aanleg of wijziging (zoals gedefinieerd in art. 5.78 j Bkl) van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg toelaat, voorziet erin dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de respectievelijke standaardwaarden. Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan een omgevingsplan meer geluid dan de grenswaarden toelaten.

c. Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierbij dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld te worden. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat voorziet erin dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door toepassing te geven aan de standaardwaarden. Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan onder voorwaarden erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. In bepaalde omstandigheden kan een omgevingsplan erin voorzien dat de grenswaarde wordt overschreden (o.a. bij vervangende nieuwbouw, functiewijziging, zwaarwegende belangen).

Bij overschrijding van de standaardwaarde moet het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen worden bepaald en in het omgevingsplan vastgelegd.

Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer

Een omgevingsplan dat een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een (spoor)weg voorziet erin dat het geluid door die (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Onder voorwaarden kan zo'n omgevingsplan erin voorzien dat het geluid met meer dan 1,5 dB toeneemt, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. Zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen kunnen aanleiding zijn meer geluid dan de grenswaarde toe te laten.

Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht

In een omgevingsplan, dat een wijziging in de geluidoverdracht in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg en industrieterrein toelaat welke gevolgen heeft voor die geluidoverdracht, wordt voor geluidgevoelige gebouwen die als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid ondervinden bepaald of geluidbeperkende of -werende maatregelen worden getroffen.

Gemeente

Omgevingsvisie

Er zijn functies die geluidshinder veroorzaken, zoals bedrijvigheid en verkeer, en functies die gevoelig zijn voor geluid, zoals wonen, onderwijs en zorg. De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen stelt dat de voortdurende balans tussen het behouden van geluidsruimte voor geluidshinder veroorzakende functies enerzijds en het waarborgen van de leefbaarheid in gebieden met geluidsgevoelige functies anderzijds in de toekomst een belangrijke afweging blijft om bij plan- en beleidsvorming mee te nemen.

Rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle liggen geluidzones. Deze geluidzones hebben als doel de bewoners te beschermen tegen het geluid van de bedrijven. De bedrijven hebben deze geluidruimte nodig om te werken en geen overlast te veroorzaken naar omwonenden. Deze geluidzones behouden we en worden gerespecteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen omdat ze van belang zijn voor de economische ontwikkeling en een gezond leefklimaat.

Geluid speelt een belangrijke rol rondom de infrastructuur, waarbij met name de A28 een belangrijke rol speelt. Ook het verkeer op de ring van Zwolle is een belangrijk aandachtspunt voor de leefgebieden rondom deze infrastructuur. In het invloedgebied van de belangrijkste infrastructuur zal bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met geluid om de leefbaarheid in de gebieden en de gezondheid van bewoners te waarborgen.

Beleid Geluid

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden per gebiedstype genoemd.

Volgens de gemeentelijke beleidsregel worden bij het overschrijden van de gemeentelijke ambitiewaarde aanvullende eisen gesteld aan de ontwikkeling. Dit betreft in dit geval: elke woning heeft een geluidsluw geveldeel en kan daardoor geluidsluw spuien.

8.5.2 Beoordeling

Het plangebied wordt blootgesteld aan invloed van wegverkeer (A28 en gemeentelijke wegen) en van de spoorweg Zwolle-Kampen. Ook ligt het plangebied binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Voorst. Op 11 juli 2024 heeft Alcedo akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluid afkomstig van weg- en railverkeer en het gezoneerde industrieterrein (zie bijlage 13 Akoestisch onderzoek - Geluid afkomstig van weg- en railverkeer en het gezoneerde industrieterrein).

Onderzocht is welke geluidniveaus optreden bij de nieuwe woningen. Ook is bij bestaande omliggende woningen onderzocht wat de gevolgen zijn van de nieuwe ontwikkeling De resultaten zijn getoetst aan de wettelijke criteria volgens de Omgevingswet c.q. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de Wet geluidhinder (voor wat betreft het gezoneerde industrieterrein) en het gemeentelijke geluidbeleid.

Daarnaast is onderzocht of de realisatie van een school optie is, echter uit het onderzoek blijkt dat aanwezigheid van een school te veel geluidsoverlast zal veroorzaken voor toekomstige bewoners. Derhalve wordt er middels dit plan geen onderwijsinstelling mogelijk gemaakt.

Nieuwe woningen

Uit het onderzoek blijkt dat de standaardwaarden volgens de Bkl worden overschreden vanwege het geluid van de gemeentewegen en de rijksweg A28. Ook het geluid van industrieterrein Voorst overschrijdt de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder. De standaardwaarde voor spoorwegen wordt niet overschreden.

Omdat maatregelen om het geluid te reduceren redelijkerwijs niet mogelijk of onvoldoende effectief zijn, kan de situatie onder voorwaarden worden aanvaard.

Voor wat betreft het gezoneerde industrieterrein is de geluidbelasting in beeld gebracht met behulp van akoestische berekeningen. Op twee woningen na kan voldaan worden aan de grenswaarde van 50 dB(A). Echter zijn er tussen de gemeente Zwolle en de Ondernemersvereniging Voorst (OvV) afspraken gemaakt omtrent het niet toelaten van nieuwe woningen binnen de geluidzone van industrieterrein Voorst. In overleg met de OvV is gekozen voor een oplossingsrichting waar woningbouw binnen de geluidszone beperkt mogelijk is. Gedeelte zijn binnen de geluidszone niet geluidgevoelige functies toegestaan. Daar waar binnen de geluidzone wel woningbouw gewenst is wordt gewerkt met niet-geluidgevoelige gevels en geveldelen (voorheen: dove gevels) op de zijde met een directe geluidsbelasting vanaf het industrieterrein. Hiermee wordt enerzijds geborgd dat woningen rechtstreeks blootgesteld worden aan het geluid afkomstig van industrieterrein Voorst en anderzijds geeft dit de bedrijven de zekerheid dat bij eventuele geluidsinvloeden in de nieuwe woonwijk nooit sprake kan zijn van een milieuovertreding of normoverschrijding, omdat niet-geluidgevoelige gevels en geveldelen uitgesloten zijn van het toetsingskader.

Voor wat betreft de rijksweg en de gemeentewegen, moet in het omgevingsplan de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel van de woningen worden vastgelegd. Deze waarden zijn in bijlage 6 en 7 van deze rapportage opgenomen. Het Bbl biedt een mogelijkheid om het gezamenlijk geluid op de gevel op een later moment opnieuw te bepalen (artikel 4.103a en 5.23a Bbl). Omdat sprake is van een uitwerkingsplan, zal hiervan gebruik moeten worden gemaakt zodra duidelijk is hoe de eindsituatie eruit gaat zien.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn enkele criteria opgesteld die in acht genomen moeten worden als de standaardwaarde wordt overschreden:

- Elke woning moet een geluidluwe gevel hebben waar het geluid van elke individuele geluidbron niet hoger is dan de standaardwaarde;
- Bij hoekwoningen of eenzijdig georiënteerde woningen is dat in de praktijk vaak niet mogelijk. Daarom wordt voorgesteld om in dergelijke situaties een 5 dB ruimer criterium te hanteren.

- Ook is het soms redelijkerwijs niet mogelijk om een hele zijde of hele gevel van een woning voldoende geluidluw te maken. In dat geval volstaat het als een te openen geveldeel van (bij voorkeur) de hoofdslaapkamer geluidluw is.
- Als sprake is van buitenruimtes (balkon of tuin), heeft het de voorkeur dat deze aan de meest rustige zijde van de woning worden gesitueerd. Gelet op de bebouwingsdichtheid binnen de bouwvlakken en de bezonning zal dit niet overal het geval kunnen zijn. Bij balkons heeft het in dat geval de voorkeur als gebruik wordt gemaakt van gesloten balustrades en absorberende onderzijden van balkons. Daarmee wordt het geluid zoveel als mogelijk gereduceerd.

Bestaande woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen

Bij de meeste bestaande woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen is geen sprake van een wezenlijke verandering (lees: verhoging) van het geluid. Op twee locaties is wel sprake van een wezenlijke verhoging van het geluid. Het gaat daarbij om geluid van gemeentewegen.

Eén locatie is het gebouw van de voormalige Elbertschool. Deze school is momenteel in gebruik door verenigingen en de gemeente Zwolle. Zolang het gebruik niet geluidgevoelig is, zouden eventuele maatregelen achterwege gelaten kunnen worden.

De andere locatie betreft 4 woningen aan de Veemarkt. Overwogen moet worden om een aanpassing aan het lokale wegdek door te voeren (asfalt in plaats van klinkers). Mocht dit, bijvoorbeeld om stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeerskundige redenen niet wenselijk zijn, dan moet onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels. Indien de geluidwering niet voldoende is, moet deze op kosten van de gemeente worden verbeterd. Geluidwering van de gevels Volgens het Bbl moeten gevels van verblijfsgebieden van nieuwe woningen een geluidwering hebben van minimaal 20 dB. Als echter sprake is van veel geluid, moet ook een hogere geluidwering worden gerealiseerd. Dat is hier ook het geval.

De geluidwering wordt daarbij gebaseerd op het gezamenlijk geluid. Als het geluid op basis van het uiteindelijke ontwerp van de gebouwen afwijkt van het in dit rapport berekende geluid, moet daarvan worden uitgegaan.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er bij de nieuwe woningen sprake is van verhoogd geluid door met name het wegverkeer en (aan de noordzijde) het gezoneerde industrieterrein. Het geluid vanwege het railverkeer overschrijdt de wettelijke standaardwaarde niet.

Ook bij bestaande woningen wijzigt de geluidsituatie. Dit wordt veroorzaakt door een gewijzigd gebruik van bestaande wegen, nieuwe wegen binnen het plangebied en een gewijzigde bebouwing binnen het plangebied zelf (met name nieuwe afscherming en reflecties).

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op:

- Gecumuleerd en gezamenlijk geluid op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen;
- Geluidsituatie bij bestaande geluidgevoelige bestemmingen nabij het plangebied;
- Geluidwering van de gevels.

Het geluidbeleid van de gemeente Zwolle geeft geen criterium voor het gecumuleerde geluid. Wel zullen in het kader van de vaststelling van het Omgevingsplan eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevels, geluidluwe gevels en dergelijke. Ten aanzien van de geluidwering van de gevels wordt daarbij uitgegaan van het gezamenlijke geluid.

Het gezamenlijke geluid is niet hetzelfde als het gecumuleerde geluid. Het gezamenlijk geluid is een optelling waarbij alle geen onderscheid wordt gemaakt in hinderlijkheid van de geluidsoorten. Het gecumuleerde geluid is een optelling van de geluidsoorten waarbij wel rekening wordt gehouden met de hinderlijkheid van het geluid. Geluid van spoorwegen wordt bijvoorbeeld minder hinderlijk beoordeeld dan geluid van wegen.

Uit de berekeningen blijkt dat het gecumuleerde geluid voor een groot deel in de categorieën zeer goed, goed en redelijk ligt. Woningen direct aan doorgaande wegen en nabij de A28 vallen in categorie matig. Er zijn geen woningen in de categorieën tamelijk slecht, slecht en zeer slecht.

Uit de analyses blijkt dat bij de Nieuwe Veemarkt, het gezamenlijke geluid een hoger niveau geeft dan het cumulatieve geluid. De geluidwering van de gevels moet volgens het Bbl worden gebaseerd op het gezamenlijke geluid. Daarmee is gewaarborgd dat, ondanks de verhoogde niveaus, toch sprake is van een aanvaardbare geluidsituatie.

Het geluidbeleid van Zwolle hanteert in de onderhavige situatie geen concrete aanvullende criteria, behalve de wettelijke bepalingen. Dat neemt niet weg dat ook in het kader van een evenwichtige van functies aan locaties moet worden gekeken naar voor de hand liggende maatregelen waarmee het woon- en leefklimaat kan worden geoptimaliseerd. Hierna is hierop ingegaan, voor wat betreft woningen. Voor de school worden geen aanvullende voorwaarden gehanteerd.

Voor een goed woon- en leefklimaat moet worden gestreefd naar het realiseren van een geluidluwe gevel bij woningen waar dat redelijkerwijs mogelijk is. Een geluidluwe gevel is een gevel waarvan het geluid van elke individuele geluidbron niet hoger is dan de standaardwaarde. Bij hoekwoningen of eenzijdig georiënteerde woningen is dat in de praktijk vaak niet mogelijk. Daarom wordt voorgesteld om in dergelijke situaties een 5 dB ruimer criterium te hanteren. Ook is het soms redelijkerwijs niet mogelijk om een hele zijde of hele gevel van een woning voldoende geluidluw te maken. In dat geval volstaat het als een te openen geveldeel van (bij voorkeur) de hoofdslaapkamer geluidluw is.

Als sprake is van buitenruimtes (balkon of tuin), heeft het de voorkeur dat deze aan de meest rustige zijde van de woning worden gesitueerd. Gelet op de bebouwingsdichtheid binnen de bouwvlakken en de bezonning zal dit niet overal het geval kunnen zijn. Bij balkons heeft het in dat geval de voorkeur als gebruik wordt gemaakt van gesloten balustrades en absorberende onderzijden van balkons. Daarmee wordt het geluid zoveel als mogelijk gereduceerd.

Van belang is ook dat binnen het plangebied ruimte is voor groen. Dit groen ligt ingebed tussen de gebouwen en wordt daarmee enigszins afgeschermd van omliggende wegen. Daarmee wordt aan bewoners en omwonenden een mogelijkheid geboden om zich terug te trekken of te recreëren in een rustiger groene omgeving.

Bestaande geluidgevoelige bestemmingen

Bij de meeste bestaande woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen is geen sprake van een wezenlijke verandering (lees: verhoging) van het geluid vanwege de gemeentewegen of de A28.

Op twee locaties is sprake van een verhoging van het geluid groter dan 1,5 dB waarbij ook de standaardwaarde wordt overschreden. Het gaat daarbij om geluid van gemeentewegen.

Locatie 1 is het gebouw van de voormalige Elbertschool. Deze school is momenteel in gebruik door verenigingen en de gemeente Zwolle. Zolang het gebruik niet geluidgevoelig is, zouden eventuele maatregelen achterwege gelaten kunnen worden.

Locatie 2 zijn woningen Veemarkt 24, 25a, 26 en 26a. Het geluid van gemeentewegen is relevant. De toename van het geluid van gemeentewegen varieert van 1,6 tot 3,0 dB. Het geluid varieert van 54 tot 56 dB.

De toename bij locatie 2 wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de toename van het verkeer op het wegvak precies voor de woningen en de nieuwe weg door het plangebied. Het zijn 30 km/uur wegen met een wegdek van elementenverharding in keperverband. Onderzocht is wat het effect is als het wegvak voor deze wegvakken wordt gewijzigd in dicht asfaltbeton. Daarmee wordt de toename verkleind tot ten hoogste 1,3 dB. Hiermee is het verschil nauwelijks meer waarneembaar en zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk.

Overwogen moet worden om uit te gaan van een asfalt wegdek of een andere maatregel met een soortgelijk effect. Mocht dit, bijvoorbeeld om stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeerskundige redenen niet

wenselijk zijn, dan moet onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels. Indien de geluidwering niet voldoende is, moet deze op kosten van de gemeente worden verbeterd.

Volgens het Bbl moeten gevels van verblijfsgebieden van nieuwe woningen een geluidwering hebben van minimaal 20 dB. Als echter sprake is van veel geluid, moet ook een hogere geluidwering worden gerealiseerd. Dat is hier ook het geval. De geluidwering wordt daarbij gebaseerd op het gezamenlijk geluid. Als het geluid op basis van het uiteindelijke ontwerp van de gebouwen afwijkt van het in dit rapport berekende geluid, moet daarvan worden uitgegaan

Geluidwering van de gevels

Volgens het Bbl moeten gevels van verblijfsgebieden van nieuwe woningen een geluidwering hebben van minimaal 20 dB. Als echter sprake is van veel geluid, moet ook een hogere geluidwering worden gerealiseerd. Dat is hier ook het geval. De geluidwering wordt daarbij gebaseerd op het gezamenlijk geluid. Als het geluid op basis van het uiteindelijke ontwerp van de gebouwen afwijkt van het in dit rapport berekende geluid, moet daarvan worden uitgegaan.

8.5.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

8.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geluid aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft de volgende regels:

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn enkele criteria opgesteld die in acht genomen moeten worden als de standaardwaarde wordt overschreden:

- Elke woning moet een geluidluwe gevel hebben waar het geluid van elke individuele geluidbron niet hoger is dan de standaardwaarde;
- Bij hoekwoningen of eenzijdig georiënteerde woningen is dat in de praktijk vaak niet mogelijk. Daarom wordt voorgesteld om in dergelijke situaties een 5 dB ruimer criterium te hanteren.
- Ook is het soms redelijkerwijs niet mogelijk om een hele zijde of hele gevel van een woning voldoende geluidluw te maken. In dat geval volstaat het als een te openen geveldeel van (bij voorkeur) de hoofdslaapkamer geluidluw is.
- Als sprake is van buitenruimtes (balkon of tuin), heeft het de voorkeur dat deze aan de meest rustige zijde van de woning worden gesitueerd. Gelet op de bebouwingsdichtheid binnen de bouwvlakken en de bezonning zal dit niet overal het geval kunnen zijn. Bij balkons heeft het in dat geval de voorkeur als gebruik wordt gemaakt van gesloten balustrades en absorberende onderzijden van balkons. Daarmee wordt het geluid zoveel als mogelijk gereduceerd.
- Toepassen asfalt ivm klinkers of extra gevelisolatie (zie paragraaf 7.4 ako).
- Verplichting om binnen de geluidzone van Voorst te bouwen met niet-geluidgevoelige gevels en/of geveldelen.

8.6 Luchtkwaliteit

8.6.1 Kaders

<u>Rijk</u>

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke

onderwerpen bij een wijziging van het Omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels.

1. Regels die in acht moeten worden genomen.
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden.
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Bij luchtkwaliteit gaat het om instructieregels gericht op de kwaliteit van de buitenlucht.

Paragraaf 5.1.4 Bkl geeft onder andere aandachtsgebieden aan waarbinnen omgevingswaarden over stikstofdioxide en fijnstof in acht moeten worden genomen. Onder meer bij het toelaten van activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. Dit is in ieder geval zo bij het toelaten van onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of

2. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Provincie

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

In de Omgevingsvisie staat opgenomen dat door natuurinclusief te bouwen, gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen ontstaan die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn.Goed stedelijk groen

zorgt voor verkoeling in de zomerhitte en zuivert de lucht. Als we bijvoorbeeld een stad willen ver groenen, leidt dat tot meer natuur in de stad; een betere biodiversiteit. Maar tegelijkertijd

draagt zo'n groene omgeving ook bij aan een betere luchtkwaliteit.

Gemeente

Omgevingsvisie

Zwolle wil, aldus de Omgevingsvisie, binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Gebiedsvisie

In de gebiedsvisie staat over het onderwerp luchtkwaliteit opgenomen dat deze een aandachtspunt is omdat de projectlocatie vlak naast de A28 is gelegen. Verder wordt aangegeven dat wordt onderzocht in hoeverre nieuwe dak- en gevelmaterialen in de Bogenhal kunnen bijdragen aan het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Ruimtelijk Ontwikkelplan

De luchtverontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. Denk bijvoorbeeld aan het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Om voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken. Er zijn grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn maatgevend bij ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In het kader van de Omgevingsplanprocedure wordt

de luchtkwaliteit onderzocht.

Voor de Nieuwe Veemarkt geldt dat er zoveel mogelijk niet gevoelige functies nabij de snelweg worden gesitueerd, zoals de mobiliteitshub en de werkfuncties in de Bogenhal. Wel zullen er woningen binnen de afstand van 150 m tot de snelweg liggen. Bij het verder uitwerken van het programma per bouwveld, zal rekening gehouden worden met het plaatsen van woningen voor kwetsbare groepen op afstand van de snelweg.

8.6.2 Beoordeling

In het kader van de voorbereiding van de wijziging van het Omgevingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in het gebied (Zie Bijlage 7 Onderzoek naar luchtkwaliteit – kenmerk 23-09893.R02.V02, 19 juni 2024. Alcedo B.V.).

Het wegverkeer heeft invloed op de lokale luchtkwaliteit. Voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is daarom de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende wegen onderzocht en getoetst aan de wettelijke normen en de advieswaarden van de WHO. In het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt bepaald of er locaties zijn waar mogelijk de grenswaarden van hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer vanwege wegverkeer worden overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden volgens de Wet milieubeheer en de interim advieswaarden volgens WHO niet worden overschreden. De richtwaarde wordt ook niet overschreden. De luchtkwaliteitseisen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling. In onderstaande figuur is een overzicht op genomen van normen, advieswaarden en berekeningsresultaten.

Verder valt het project onder het NIBM, omdat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie NO2 en PM10. Volgens de Regeling NIBM draagt een project niet in betekende mate bij als het bijvoorbeeld een woningbouwplan met een omvang van ten hoogste 1.500 woningen betreft. In de onderhavige situatie is dit aan de orde.

Stof	Omschrijving	Norm uit strengste toetsingsjaar	Interim advieswaarde WHO	Berekeningsresultaten [10 m afstand tot wegrand]	
				Berekend jaar 2024	Berekend jaar 2030
Stikstofdioxide NO_2	Aantal keren dat de uurgemiddelde grenswaarde van 200 µg/m³ mag worden overschreden	18 keer	--	0 keer	0 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m³	20 µg/m³	19 µg/m³	16 µg/m³
Fijnstof PM_{10}	Aantal keren dat de 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ mag worden overschreden	35 keer	--	6 keer	6 keer
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	40 µg/m³	20 µg/m³	15 µg/m³	14 µg/m³
Zeer fijnstof $PM_{2,5}$	Grenswaarde (jaargemiddelde)	25 µg/m³	10 µg/m³	8 µg/m³	7 µg/m³

8.6.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project de Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

8.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp luchtkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het Omgevingsplan.

8.7 Trillingen

8.7.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij trillingen gaat het om instructieregels gericht op het beschermen tegen negatieve effecten door trillingen.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

Gemeente

Omgevingsvisie

Trillingen treden op als gevolg van met name spoorvervoer. Deze kunnen in sommige gevallen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en –schade te voorkomen houden we rekening met dit aspect bij ontwikkelingen binnen 200 meter van het spoor.

8.7.2 Beoordeling

Voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen wordt uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingssnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006.

In het plangebied worden woningen, kantoren en commerciële ruimtes gerealiseerd. De bebouwing is gepland in een zone van 37 tot 230 m van spoorlijn Zwolle - Kampen. Andere trillingsbronnen, zoals

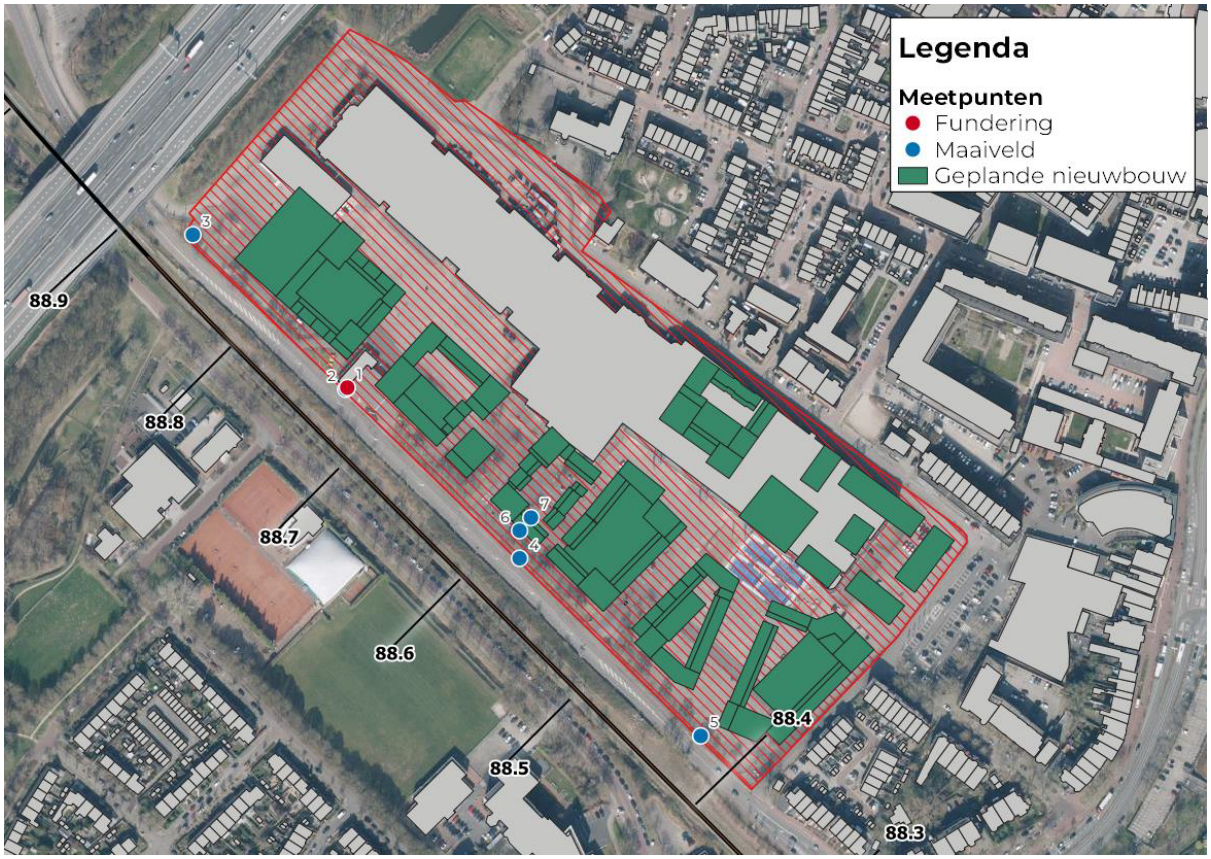
wegverkeer, zullen gezien de afstand tot de bebouwing naar verwachting niet voor voelbare trillingen zorgen in de geplande bebouwing.

Er is onderzoek verricht naar de te verwachten trillingniveaus vanwege railverkeer in de geplande bebouwing (zie Bijlage 15 Trillingsonderzoek). Ten behoeve van het onderzoek zijn trillingmetingen ter plaatse uitgevoerd. In de berekening is uitgegaan van de rijsnelheid en het aantal treinen per uur per richting zoals weergegeven in onderstaande tabel. Op dit traject rijden geen goederentreinen.

Type trein	Rijsnelheid	dag (7:00 – 19:00)	avond (19:00 – 23:00)	nacht (23:00 – 7:00)
Sprinter	50 - 90 km/h	2.00	2.00	0.50

Treinen, rijsnelheid en aantal treinen per uur per richting (gemiddeld, per richting)

In de periode van 7 tot en met 14 augustus 2023 zijn binnen het plangebied metingen uitgevoerd ter plaatse van de fundering van het tankstation en op zes punten in de buurt van de beoogde locaties van de gebouwen. Onderstaande afbeelding toont de meetpunten.



Afbeelding meetpunten

De meetresultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel, samen met een beoordeling van de trillingen op basis van de SBR-richtlijn. De trillingen zijn weergegeven als een bandbreedte (90 procent onzekerheidsinterval), omdat de trillingen verschillen van gebouw tot gebouw en afhankelijk zijn van de verdere uitwerking (afmetingen, constructie), maar ook van onzekerheden in de constructie en berekeningen. Oranje arcering geeft aan dat er een overschrijding is (in een deel van de gebouwen) van de

streefwaarden uit de SBR B-richtlijn.

Constructietype	$V_{max, dag}$	$V_{max, nacht}$	V_{per}	Beoordeling
Betonnen skelet	0.0 - 0.2	0.0 - 0.2	0.00 - 0.02	Voldoet
Kalkzandsteen skelet	0.0 - 0.2	0.0 - 0.2	0.00 - 0.02	Voldoet
Houtskeletbouw	0.0 - 0.3	0.0 - 0.3	0.00 - 0.03	Voldoet niet in deel van de gebouwen

Trillingen per constructietype en beoordeling op SBR B - richtlijn

8.7.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

Op basis van de verrichte trillingmetingen kan geconcludeerd worden dat er geen overschrijdingen zijn van het beoordelingskader voor trillingshinder bij een conventionele bouwwijze (constructie van kalkzandsteen, beton of metselwerk). Bij conventionele bouw zijn de trillingen van de treinen ruim lager dan de streefwaarden uit het beoordelingskader, de SBR B-richtlijn.

Alleen bij lichte houtskeletbouw of open staalbouw zijn overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder mogelijk in de eerstelijnsbebouwing (tot ca. 60 m van het spoor). Ook het wegverkeer zorgt dan voor trillingen boven de streefwaarden in de gebouwen.

In de zone tot 60 m van het spoor wordt geen houtskeletbouw of open staalbouw bij nieuwbouw toegepast.

8.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp trillingen aanleiding tot het toevoegen van regels aan het omgevingsplan in die zijn dat in een zone tot 60 m van het spoor wordt geen houtskeletbouw of open staalbouw bij nieuwbouw toegepast.

8.8 Geur

8.8.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij geur gaat het om instructieregels gericht op het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.

Een omgevingsplan dat regels bevat op grond van subparagraaf 5.1.4.6.2, 5.1.4.6.3 of 5.1.4.6.4 van het Bkl wijst een of meer bebouwingscontouren geur aan. Zo'n omgevingsplan wijst een bebouwingscontour geur aan rond stedelijk gebied. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen kan binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Gemeente

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen geeft aan dat het thema geur met name in het landelijk gebied speelt en een aandachtspunt is bij de verdere functiemenging van dit gebied en de verweving tussen stad en land. We zoeken naar de juiste balans tussen bedrijven met geurhinder en bescherming van geurgevoelige functies anderzijds.

8.8.2 Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Zwolle. Derhalve is er geen sprake van agrarische geurcontouren die invloed hebben op het plan en de geprojecteerde geurgevoelige functies.

Geurbelasting, van omliggende milieubelastende activiteiten en/of milieubelastende activiteiten die middels het plan mogelijk worden gemaakt zijn, op geurgevoelige functies zijn middels de toegepaste systematiek zoals beschreven in paragraaf 8.4 - Milieuzonering uitgesloten.

8.8.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

8.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.9 Externe veiligheid en Infrastructuur

8.9.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij externe veiligheid gaat het om instructieregels gericht op het waarborgen van de veiligheid.

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Paragraaf 5.1.2 Bkl geeft instructieregels als met een omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden toegestaan. Dit in verband met externe veiligheidsrisico van toegelaten activiteiten in de omgeving, zoals:

- *Opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen*

  De regels hierover zijn ook van toepassing bij op het op een locatie toelaten van bepaalde milieubelastende activiteiten in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties die zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan.

  In een omgevingsplan wordt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar (bij zeer kwetsbaar en kwetsbaar) danwel moet er rekening mee gehouden worden (bij beperkt kwetsbaar). Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. In bepaalde omstandigheden kan in een omgevingsplan hiervan worden afgeweken.

  Brandvoorschriftengebieden en explosievoorschriftengebieden zijn de locaties die in een omgevingsplan kunnen worden aangewezen als op die locaties een brandaandachtsgebied, respectievelijk een explosieaandachtsgebied is toegelaten. In een omgevingsplan worden brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden aangewezen als brandvoorschriftengebied en explosievoorschriftengebied. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgezien.

  In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied de in het Bkl bepaalde regels opneemt wordt daar in ieder geval aan voldaan.

  Een risicogebied externe veiligheid is de locatie die in een omgevingsplan kan worden aangewezen, als binnen het gebied bepaalde activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Bkl worden toegelaten. In een omgevingsplan wordt op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000. Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een risicogebied externe veiligheid worden alleen onder voorwaarden beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen toegelaten. Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan.
- *Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen*

  Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding laat het omgevingsplan geen (zeer) kwetsbare gebouwen toe en moet worden gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bepaalde andere bouwwerken en activiteiten.
- *Opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk*

  In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een omgevingsplan laat binnen een explosieaandachtsgebied vuurwerk geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties toe. Onder voorwaarden kan een omgevingsplan dit alsnog toestaan.
- *Bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten.*

  In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een omgevingsplan laat binnen een civiel explosieaandachtsgebied bepaalde gebouwen, locaties en activiteiten niet toe, tenzij de aangegeven uitzonderingen zich voordoen of de genoemde criteria in acht worden genomen. Voor militaire explosieaandachtsgebieden zijn soortgelijke regels van toepassing.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod

moeten komen.

Paragraaf 4.10.4 van de verordening geeft instructieregels, voor omgevingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken, over externe veiligheid. Gericht op het beperken van negatieve effecten op de woon-, werk- en leefomgeving bij calamiteiten bij transport over wegen van gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. En gericht op het kunnen blijven functioneren van essentiële functies en gebouwen in het geval van een crisis, ramp of andere calamiteit.

Gemeente

Omgevingsvisie

Externe veiligheid betreft de risico's als gevolg van het vervoer, de opslag en het werken met gevaarlijke stoffen. In Zwolle zijn met name de hoofdtransportassen door de stad van belang. Het gaat om de A28 en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Bij de ontwikkeling rondom de genoemde assen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding. De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basis-veiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;
- Er wordt een gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid welke worden opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Beleid externe veiligheid

Op 20 januari 2009 heeft het college van B & W het gebiedsgericht beleidskader externe veiligheid vastgesteld. Het gaat om een ruimtelijke uitwerking van het externe veiligheidsbeleid dat aansluit op het gebiedsgerichte milieubeleid. Op basis van kenmerken (fysieke omgeving, hulpverleningsniveau en zelfredzaamheid) die bij een bepaald gebiedstype horen is een beleidsstandpunt bepaald ten aanzien van een mogelijke toename van het groepsrisico.

Tevens is op basis van dezelfde kenmerken van een gebiedstype bepaald of er plaats is voor nieuwe risicobronnen. Een afwijkend gebiedstype vormen de stroomzones. Stroomzones zijn gebieden rondom infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones, de gebieden binnen de invloedzones van routes gevaarlijke stoffen, is binnen het beleidskader een specifieke afwegingsmethodiek geformuleerd.

Gebiedsvisie

De omgeving Nieuwe Veemarkt kent een aantal milieuplanologische omstandigheden waar rekening mee moet worden gehouden (lucht, geluid, fijnstof, externe veiligheid). Dit kan van invloed zijn op de ontwikkelmogelijkheden doordat hiervoor of maatregelen moeten worden genomen of dat bepaalde ambities niet haalbaar zijn.

In het plangebied bevindt zich een risicovol bedrijf, namelijk het Esso tankstation. Vooral de verkoop van LPG zorgt voor een mogelijk risico voor de omgeving, waardoor afstand gehouden zou moeten worden van de nieuwe woonbebouwing tot het tankstation. Als het gebied een stadswijk wordt, is de combinatie met een tankstation met LPG niet passend. Het huurcontract met het tankstation zal daarom ook (op termijn) worden opgezegd.

Op het spoor en de A28 vinden transporten plaats met risicovolle goederen of stoffen (routes maken onderdeel uit het van landelijke basisnet). Het vervoer over de A28 kan in geval van een calamiteit van invloed zijn op de stedenbouwkundige uitwerking en maatregelen aan de gebouwen in met name het

westelijke deel van het plangebied. Zie de toelichting hierna per zone.

Hoe groter de afstand tot de risicobron, hoe kleiner de kans dat er iemand iets overkomt bij een calamiteit. Er gelden eisen binnen verschillende zones. Voor de Nieuwe Veemarkt betekenen ze in praktijk het volgende:

Zone 01 is gebaseerd op de wettelijke basisnorm voor het plaatsgebonden risico (10-6 contour, 13 meter voor wegvak A-28 tussen afrit 20 en 18) en de impact van een plasbrand (plasbrandaandachtsgebied, 30 meter). Binnen deze zone gelden op basis van het bouwbesluit de grootste beperkingen voor bebouwing.

Zone 02 wordt bepaald door de effecten van een zeer grote (gas)brand of ontploffing (BLEVE). Deze kan ontstaan als LPG of een ander gas dat onder druk wordt vervoerd plotseling vrijkomt uit de wagons of tankwagen op de A28. Deze zone reikt tot ongeveer 250 meter. Een groot deel van het plangebied ligt in zone 02. Hoe hiermee om kan worden gegaan bij gebiedsontwikkelingen is binnen Zwolle al verwoord in het 'inspiratieboek milieu voor een levendige spoorzone. Integrale aanpak milieu en stedenbouw'. Deze maatregelen staan hieronder weergegeven.

Ruimtelijk Ontwikkelplan

De Nieuwe Veemarkt is een locatie waar extra rekening gehouden dient te worden met het geluid en de externe veiligheidsrisico's van o.a. de A28 en industrieterrein Voorst. In de verkaveling van de Nieuwe Veemarkt blijft het mogelijk het bouwveld naast het park om te vormen tot ontwikkellocatie voor een nieuwe basisschool, in combinatie met KDV/BSO. Dit blok ligt op voldoende afstand van de A28, zodat externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit kunnen voldoen aan wet- en regelgeving.

In en rondom het plangebied van de Nieuwe Veemarkt zijn een drietal risicobronnen gelegen. De A28, een LPG-tankstation en de hogedruk aardgasbuisleiding. Daarnaast zijn op grotere afstand enkele risicobronnen op industrieterrein Voorst aanwezig.

Uitgangspunt is dat het LPG-tankstation gestopt is en de vergunningen ingetrokken zijn op het moment dat het gewijzigd Omgevingsplan wordt vastgesteld. Bij de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt hoeft dus geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een LPG-vul- en verkooppunt.

De externe veiligheidsrisico's door de aanwezigheid van de A28 waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en de hogedruk gasleiding worden in afstemming met de veiligheidsregio in beeld gebracht. De invloed van deze risicobronnen op de beoogde gevoelige functies binnen het plan worden bepaald en bekeken wordt of het treffen van maatregelen wenselijk is.

Er wordt niet alleen naar fysieke maatregelen gekeken. Ook wordt beoordeeld of het plangebied geschikt is voor alle doelgroepen. Mogelijk dat specifieke delen gelegen binnen de invloedssfeer van de A28 of hoge drukbuisleiding niet geschikt zijn voor minder zelfredzame doelgroepen. Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen kan het risico namelijk beperkt worden als bewoners zelfstandig het gebied snel kunnen verlaten.

8.9.2 Beoordeling

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient onder andere getoetst te worden aan het milieuaspect externe veiligheid. Nabij het plangebied zijn verschillende risicobronnen gelegen.

8.9.2.1 Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens en windturbines geven vallen onder externe veiligheid. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg of munitie. Het vervoer van die stoffen kan over weg, water en spoor of door buisleidingen gaan. Conform artikel 8.0b van het Bkl zijn op een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dezelfde regels voor externe veiligheid van toepassing als op een omgevingsplan. In dit hoofdstuk worden deze regels, op hoofdlijnen, beschreven.

Externe veiligheidsbeleid

Externe veiligheid kent een landelijk beleidskader. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn externe veiligheidseisen opgenomen. Deze eisen worden uitgedrukt in de risicomaten plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Door de toepassing van deze risicomaten wordt beoogd om (1) een minimaal beschermingsniveau voor ieder individu te realiseren en (2) de kans op het overlijden van groepen van mensen voldoende te beperken. Dit kan door afstand aan te houden tussen risicobronnen en risico-ontvangers of door het treffen van maatregelen. Onderstaand worden de risicomaten en het beleid verder toegelicht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats nabij een risicobron uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats verblijft, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Door plaatsen met dezelfde kans op overlijden met elkaar te verbinden ontstaat een contour: de plaatsgebonden risicocontour. Deze contouren worden getoond op kaarten zoals op de Atlas leefomgeving en worden gebruikt bij de inpassing van gebouwen en locaties.

Te ontwikkelen gebouwen en locaties worden, op basis van hun kwetsbaarheid, getoetst aan de PR 10-6 contour. Voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen geldt deze contour als grenswaarde. Deze gebouwen en locaties zijn binnen deze contour niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties[1] geldt deze contour als een standaardwaarde. Deze gebouwen en locaties zijn in principe niet toegestaan binnen deze contour, tenzij daarvoor zwaarwegende argumenten zijn. Het bevoegd gezag moet dit besluit motiveren.

Groepsrisico

De gemeente moet conform artikel 5.15 lid 1 van het Bkl in het omgevingsplan binnen de aandachtsgebieden[2] rekening houden met het groepsrisico, oftewel met de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Wat wordt bedoeld met “rekening houden met” staat in artikel 5.15 lid 2 van het Bkl.

Op grond van artikel 5.15 lid 2 onder a van het Bkl houdt de gemeente voldoende rekening met het groepsrisico indien zij geen nieuwe (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen of locaties toestaat in een aandachtsgebied. Dit heeft vanuit veiligheidsoogpunt altijd de voorkeur boven het toestaan van gebouwen of locaties binnen het aandachtsgebied. Afstand tot de risicobron is de meest effectieve externe veiligheidsmaatregel.

Indien de gemeente besluit om toch gebouwen of locaties toe te staan in een aandachtsgebieden dan dient zij dit besluit te motiveren door aanvullende maatregelen ter bescherming van personen in die gebouwen of op die locaties te overwegen of door het aantal aanwezige personen of de aanwezigheidsduur van die personen te beperken. Dit staat in artikel 5.15 lid 2 onder b van het Bkl.

Indien de gemeente kiest voor het treffen van maatregelen kunnen dit zowel maatregelen aan het betreffende gebouwzijn alsook omgevingsmaatregelen. In het betreffende artikel wordt niet gespecificeerd wanneer voldoende maatregelen zijn getroffen of wanneer het aantal of de aanwezigheidsduur van personen voldoende is beperkt. Dit is ter verantwoording aan de gemeente: de groepsrisicoverantwoording.

Voorschriftengebied

Wanneer het noodzakelijk is dat bouwkundige maatregelen[3] nodig zijn voor de afweging van het groepsrisico kan dit door een voorschriftengebied aan te wijzen in het omgevingsplan. Daarmee worden voor die locaties bouwkundige maatregelen tegen een brand en/of explosie verplicht gesteld voor nieuwbouw. Dit is geregeld in artikel 5.14 van het Bkl. Voor een brand zijn er verplichtingen over de brandwerendheid van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw en de brandklasse van de gevel en vloeren. Voor een explosie is er maar één maatregel. Deze stelt dat beglazing zodanig uitgevoerd moet worden dat bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Bbl.

Voor locaties waar zeer kwetsbare gebouwen binnen een brand,- en/of explosieaandachtsgebied zijn toegestaan, is het aanwijzen van een brand,- en/of explosievoorschriftengebied verplicht. Ook voor transportroutes (weg en spoor) die een plasbrandaandachtsgebied hebben onder het Besluit externe veiligheid transportroutes geldt een brandvoorschriftengebied. Tevens kunnen voor een gifwolkaandachtsgebied geen algemeen toepasbare en effectieve extra bouwmaatregelen genomen worden.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening

Tot slot dient – behalve een beoordeling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico – in te worden gegaan op mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit volgt uit artikel 5.2 van het Bkl. Voor dit onderdeel is het gebruikelijk de Veiligheidsregio om advies te vragen.

Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De gemeente Zwolle heeft een eigen beleidskader voor externe veiligheid opgesteld. De Beleidsvisie Externe Veiligheid 2013-2017 vormt het basisdocument voor de gemeente voor de omgang met externe veiligheid. In hoofdstuk 3 van het document zijn de kernwaardes uitgeschreven. In het kader van de beleidsvisie spreken we over een differentiatie in drie zones. Binnen deze zones gelden verschillende restricties voor kwetsbare objecten en bijzondere doelgroepen. De zones zijn globaal gebaseerd op de reikwijdte van incidenten met gevaarlijke stoffen.

1. De eerste zone is grotendeels gebaseerd op de wettelijke basisnorm (10-6 contour) of de impact van een plasbrand (bijvoorbeeld bij uitstroom van benzine). Deze zone kan van enkele meters tot ongeveer 30 meter groot zijn. In deze zone gelden de grootste beperkingen voor bebouwing;
2. De tweede zone wordt bepaald door effecten van een zeer grote (gas)brand of ontploffing (BLEVE). Deze zone reikt van enkele tientallen meters tot ongeveer 250 meter. Binnen deze zone kunnen, naast de reguliere afweging van het GR, extra beperkingen gelden voor vestiging van ‘bijzondere doelgroepen’. Onder deze doelgroepen vallen onder andere: baby’s en kleine kinderen, maar ook senioren en personen met een mentale of fysieke handicap.
3. De derde zone beschrijft het effectgebied van een calamiteit. Dit is het gebied waarbinnen niet direct slachtoffers worden verwacht maar wel serieuze effecten merkbaar zijn. Dit gebied kan tot enkele honderden meters (tot zelf kilometers) van de bron gelden.

Het beoogde plangebied is binnen de drie genoemde zones gelegen, waarbij in die eerste zone alleen een groenstrook is gelegen. De exacte uitwerking van de zones per risicobron zijn opgenomen in het Gebiedsgericht beleidskader. Echter, voor de stedelijke ontwikkelingsgebieden in de twee zogenaamde ‘stroomzones’ (stedelijk gebied nabij rijksweg A28 en spoorzone) worden andere restrictieniveaus gehanteerd dan voor het overige grondgebied van Zwolle. Binnen de stroomzones gelden andere restrictieniveaus dan voor de rest van het grondgebied van gemeente Zwolle. Hier wordt een hoger risiconiveau geaccepteerd. Reden hiervoor is dat in de stroomzones activiteiten vanuit maatschappelijke, economische en stedenbouwkundige motieven geclusterd zijn met de vervoersassen A28 en de spoorlijn/het stationsgebied. Binnen deze twee gebieden gelden ten minste de waarborgen die het landelijke externe veiligheidsbeleid voorschrijft. Dit betekent dat:

- voldaan moet worden aan de basisveiligheid;
- ontwikkelingen zijn toegestaan, mits verantwoording van het groepsrisico is uitgevoerd.

8.9.2.2 Externe veiligheidssituatie

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de relevante risicobronnen in de omgeving van het plan. Verder wordt getoetst aan de eisen uit de wet- en regelgeving.

Plangebied

Het initiatief draait om het toevoegen van ruim 750 woningen en diverse ruimten voor werken en andere voorzieningen. Conform het Bkl, bijlage VI gaat het hier hoofdzakelijk over kwetsbare gebouwen. De personen in die gebouwen lopen het risico om slachtoffer te worden van ongevallen met gevaarlijke stoffen in de omgeving. Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk.

Risicobronnen in de omgeving

Aan de hand van de Atlas leefomgeving en de EV-Signaleringskaart (geraadpleegd op 07 februari 2024) is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Zie navolgend figuur.

1. Stationaire risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende stationaire risicobronnen gelegen:

Esso tankstation IJsselhal:

Binnen het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Een LPG-tankstation is als een milieubelastende activiteit genoemd in het Bkl (bijlage VII, categorie A1a). Echter, met de herontwikkeling van het gebied wordt dit LPG-tankstation gesaneerd, waarmee deze milieubelastende activiteit dus niet meer relevant is. Een nadere uiteenzetting van deze risicobron wordt dan ook achterwege gelaten.

Gasontvangststation (N-108);

Op ongeveer 50 meter ten westen van het plangebied ligt een gasontvangststation (N-108) van de Nederlandse Gasunie. Een gasontvangstation is als een milieubelastende activiteit genoemd in het Bkl (bijlage VII, categorie A1). Volgens Tabel 4.421 van het Bal hebben dergelijke objecten een vaste veiligheidsafstand van maximaal 25 meter ten opzichte van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Het plangebied valt buiten deze veiligheidsafstand en hiermee is het gasontvangststation niet relevant vanuit externe veiligheid.

DMI Europe BV:

Op ongeveer 300 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich DMI Europe BV. DMI Europe valt in bijlage VII van het Bkl onder categorie E6 (Seveso-inrichting). DMI is in 2017 door de rechtbank in Zwolle echter failliet verklaard. Ook op basis van informatie van de gemeente Zwolle kan geconcludeerd worden dat dit bedrijf niet meer aanwezig is op deze locatie. Een nadere uiteenzetting van DMI Europe wordt dan ook achterwege gelaten.

Abbott Industries BV:

Op ongeveer 500 meter ten noorden/noordwesten van het plangebied bevindt zich Abbott Industries BV. Op deze locatie zijn een aantal opslagtanks met oxiderende of verstikkende gassen gelegen. Dit soort opslagtanks zijn als milieubelastende activiteiten genoemd in het Bkl (bijlage VII, categorie A8). Daarnaast is op deze locatie een ammoniakkoelinstallatie in werking. Een ammoniakkoelinstallatie is als milieubelastende activiteit genoemd in het Bkl (bijlage VII, categorie B1). De opslagen met gevaarlijke stoffen kennen maximale externe veiligheidsafstanden van 20 meter en kennen geen aandachtsgebieden. De ammoniakkoelinstallatie kent een PR10-6 contour van maximaal 110 meter en geen aandachtsgebieden. Daarmee is deze risicobron niet relevant vanuit externe veiligheid.

Politie IJsselland:

Op ongeveer 600 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich Politie IJsselland. Op deze locatie bevindt zich een opslagplaats voor ontplofbare stoffen. Aangenomen wordt dat het gaat om het opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Daarmee valt deze milieubelastende activiteit onder de werkingssfeer van het Bal (paragraaf 4.103). Op basis van artikel 4.1051 van dit besluit geldt een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter. Gelet op de ruimtelijke scheiding tussen het politiebureau en het plangebied wordt geconcludeerd dat de veiligheidsafstanden niet reiken tot het plangebied. Daarmee is deze risicobron niet relevant vanuit externe veiligheid.

VARO Energy Terminal Zwolle:

Op ongeveer 650 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich VARO Energy Terminal Zwolle waar brandbare vloeistoffen in opslagtanks (benzine- en dieselproducten) worden opgeslagen. Daarnaast vindt er ook opslag plaats van vloeibare chemicaliën die aan de brandstoffen worden toegevoegd. VARO valt

daarmee onder de werkingssfeer van het Bal als Seveso-inrichting (bijlage VII Bkl, categorie E6). Volgens de Omgevingsdienst Regio Nijmegen kent deze milieubelastende activiteit een invloedsgebied van circa 100 meter onder de wetgeving die tot 1 januari 2024 van kracht was. Omdat nog niet berekend is wat de grootte van de aandachtsgebieden worden onder de Omgevingswet, wordt in voorliggend rapport deze 100 meter aangehouden. Het oude invloedsgebied reikt daarmee niet over het plangebied en hiermee is deze risicobron niet relevant vanuit externe veiligheid.

Scania production Zwolle B.V.:

Op ongeveer 650 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich Scania production Zwolle B.V. Op deze locatie is een CNG-tankstation gelegen. Een CNG-tankstation is als milieubelastende activiteit genoemd in het Bkl (bijlage VII, categorie A2). Deze activiteit kent een maximale externe veiligheidsafstand van 20 meter en kent geen aandachtsgebieden. Daarmee is deze risicobron niet relevant vanuit externe veiligheid.

Van Wijhe Verf BV:

Op ongeveer 750 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich Van Wijhe Verf BV. Op deze locatie is een opslag met verpakte gevaarlijke stoffen gelegen. Deze milieubelastende activiteit is genoemd in het Bkl (bijlage VII, categorie A11). Deze activiteit kent een externe veiligheidsafstand (maximaal 20 meter) en geen aandachtsgebieden. Daarmee is deze risicobron niet relevant vanuit externe veiligheid.

Sensus Operations B.V.:

Op ongeveer 750 meter van ten noorden het plangebied bevindt zich Sensus Operations B.V. Op deze locatie bevindt zich een ammoniakkoelinstallatie. Volgens de informatie op de EV-signaleringskaart gaat het hier om een ammoniakkoelinstallatie van categorie B1 uit bijlage VII, Bkl. Deze activiteit kent alleen een PR10-6 contour (van maximaal 110 meter) en geen aandachtsgebieden. Gelet op de ruimtelijke scheiding tussen de risicobron en het plangebied en de beschikbare informatie wordt geconcludeerd dat deze risicobron niet relevant is vanuit externe veiligheid.

2. Mobiele risicobronnen

Met betrekking tot mobiele risicobronnen is onderscheid gemaakt in spoor-, weg- en waterwegen en buisleidingen. Voor de spoor, weg en waterwegen is gekeken binnen een straal van 300 meter, omdat het gifwolkaandachtsgebied hoogstwaarschijnlijk wordt begrensd tot 300 meter[4].

Basisnetroute weg (A28 - Afrit 20 (Zwolle Noord) - afrit 18 (Zwolle-Zuid);

Direct ten noorden van het plangebied ligt de A28. De A28 is aangewezen als basisnetroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en valt daarmee onder bijlage VII (categorie C) van het Bkl. Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied (30 meter), maar wel binnen het explosieaandachtsgebied (200 m) en nog aan te wijzen gifwolkaandachtsgebied (300 meter). Hiermee is de A28 relevant voor externe veiligheid.

Basisnetroute spoor (Weesp-Zwolle);

Op ongeveer 250 meter ten zuiden van het plangebied ligt een spoorroute (route 40). Deze spoorroute is aangewezen als basisnetroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en valt daarmee onder bijlage VII (categorie C) van het Bkl. Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied (30 meter) en het explosieaandachtsgebied (200 m), maar deels binnen het nog aan te wijzen gifwolkaandachtsgebied (300 meter). Hiermee is de spoorroute relevant voor externe veiligheid.

Lokale transportroutes gevaarlijke stoffen;

Binnen de gemeente Zwolle wordt over verschillende lokale wegen gevaarlijke stoffen vervoerd. De dichtstbijzijnde weg waarover dit gebeurt (IJsselallee) ligt op 800 meter en het grootste aandachtsgebied is 300 meter. Daarmee zijn deze routes niet relevant vanuit externe veiligheid.

Buisleiding (Hogedruk aardgasleiding N-570-19);

Op ongeveer 35 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze hogedruk aardgasleiding is genoemd als milieubelastende activiteit in het Bkl (bijlage VII categorie D2). De aandachtsgebieden voor dergelijke buisleidingen dienen berekend te worden. De Gasunie is nog bezig met deze berekeningen. In onderhavige paragraaf wordt ervan uit gegaan dat de aandachtsgebieden hetzelfde zijn als het ‘oude’ invloedsgebied. Het oude invloedsgebied bedraagt 95 meter. Het plan valt hier binnen en hiermee is deze buisleiding relevant vanuit een externe veiligheidsoogpunt.

Buisleiding (Hogedruk aardgasleiding N-570-20);

Op ongeveer 115 meter ten noorden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding . Deze hogedrukaardgasleiding is genoemd als milieubelastende activiteit in het Bkl (bijlage VII categorie D2). De aandachtsgebieden voor dergelijke buisleidingen dienen berekend te worden. De Gasunie is nog bezig met deze berekeningen. In onderhavige paragraaf wordt ervan uit gegaan dat de aandachtsgebieden hetzelfde zijn als het ‘oude’ invloedsgebied. Het oude invloedsgebied bedraagt 140 meter. Het invloedsgebied van hogedruk aardgasleiding N-570-20 reikt alleen tot over de groenstrook in het plangebied, en niet tot aan functies in het plangebied waar personen kunnen verblijven. Daarmee vormt hogedruk aardgasleiding N-570-20 geen belemmering.

Buisleiding (Hogedruk aardgasleiding N-570-23);

Op ongeveer 150 meter ten noorden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze hogedrukaardgasleiding is genoemd als milieubelastende activiteit in het Bkl (bijlage VII categorie D2). De aandachtsgebieden voor dergelijke buisleidingen dienen berekend te worden. De Gasunie is nog bezig met deze berekeningen. In onderhavige paragraaf wordt ervan uit gegaan dat de aandachtsgebieden hetzelfde zijn als het ‘oude’ invloedsgebied. Het oude invloedsgebied bedraagt 50 meter. Het plan valt hier buiten en hiermee is deze buisleiding niet relevant vanuit een externe veiligheidsoogpunt.

Conclusie

Aan de hand van bovenstaande inventarisatie wordt geconcludeerd dat de Rijksweg A28, Spoorroute 40 en Hogedruk aardgasleiding N-570-19 relevante risicobronnen zijn en dat nadere toetsing aan deze risicobronnen is vereist.

8.9.2.3 Toetsing plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Voor de relevante risicobronnen dient getoetst te worden aan het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden.

1. Plaatsgebonden risico

Hogedruk aardgasleiding:

In 2023 is een indicatieve kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour. Daarmee vormt deze contour geen belemmering voor het planvoornemen. Daarnaast kent een buisleiding conform artikel 5.18 van het Bkl een belemmeringengebied van 5 meter. Gelet op de ruimtelijke scheiding van meer dan 5 meter tot aan het plangebied, kan geconcludeerd worden dat dit geen belemmering vormt.

Rijksweg A28:

Voor basisnetroutes is de PR 10-6 contour vastgelegd in de Regeling Basisnet. Voor de A28, wegvak O11 is deze PR 10-6 contour 13 meter. In het deel van het plangebied waar de PR 10-6 contour overheen reikt wordt een groenstrook gerealiseerd. Hier worden geen functies gerealiseerd waar mensen kunnen verblijven. Daarmee vormt de PR 10-6 contour geen belemmering voor het beoogde plan.

Spoorroute 40 (Weesp-Zwolle):

Voor spoorroute 40, trajectnummer AL11 is de PR 10-6 contour 1 meter. Dat houdt in dat er langs de spoorroute, ter hoogte van het plangebied, geen belemmeringen gelden ten gevolge van deze contour.

2. Aandachtsgebieden

Hogedruk aardgasleiding:

Zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven wordt voor het aandachtsgebied uitgegaan van het 'oude' invloedsgebied. Dit bedraagt 95 meter. Binnen dit aandachtsgebied zijn een aantal objecten geprojecteerd. Het gaat hier met name om een parkeergarage en een aantal appartementen (rood ingetekend).

Rijksweg A28:

Voor de A28 zijn het brand, explosie- en gifwolkaandachtsgebied relevant. Zoals te zien is reikt het brandaandachtsgebied niet over het plangebied. Het gifwolkaandachtsgebied wordt op 300 meter afgekapt en reikt daarmee over een deel van het plangebied.

Spoorroute 40:

Voor de spoorroute gelden het brand- explosie- en gifwolkaandachtsgebied. Enkel het gifwolkaandachtsgebied reikt aan de zuidwestzijde deels tot over het plangebied.

3. Voorschriftengebieden

Nu duidelijk is welke aandachtsgebieden relevant zijn, dient bepaald te worden in hoeverre er voorschriftengebieden gelden voor de beoogde ontwikkeling. Aangezien geen zeer kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd binnen de aandachtsgebieden hoeven van rechtswege geen voorschriftengebieden te worden aangewezen. Daarnaast wijst de gemeente ook voor andere gebieden, waarin de gemeente deze afweging kan maken, geen voorschriftengebieden aan.

4 Conclusie

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Het brandaandachtsgebied van de hogedruk aardgasleiding, het explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied van de A28 en een deel van het gifwolkaandachtsgebied van de spoorroute reiken wel tot over het plangebied. Deze gebieden zijn in deze situatie niet aangewezen als voorschriftengebied conform artikel 5.14 van het Bkl. Wel dient invulling te worden gegeven aan artikel 5.15 van het Bkl: de verantwoording van het groepsrisico. Dit is in het volgende hoofdstuk uitgewerkt.

8.9.2.4 Verantwoording groepsrisico

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven, ligt het plangebied binnen het brandaandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding, het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A28 en het gifwolkaandachtsgebied van de spoorroute. Conform artikel 5.15 van het Bkl dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Dit wordt aangetoond door in te gaan op lid 2 van artikel 5.15 van het Bkl. Aan dit artikel wordt voldaan als:

1. Op een locatie binnen een aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen of locaties worden toegestaan, of;
2. Wanneer dat wel het geval is, door in te gaan op getroffen maatregelen die dienen ter bescherming van personen óf doordat het doorgaans aantal aanwezige personen of de tijd dat deze personen aanwezig zijn beperkt is.

De stappen uit het Handboek Omgevingsveiligheid van het RIVM en de handleiding voor een veilig ontwerp kunnen hierbij als hulpmiddel dienen. Deze stappen zijn als volgt:

1. Afstand houden;

2. Waarderen bestaande bescherming:
- Is de basisbescherming op orde?
- Biedt bestaande omgeving voldoende bescherming?

3. Overwegen aanvullende bescherming
- Binnen aandachtsgebieden afstand houden;

- Beperken van het aantal aanwezige personen;
- Voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden;
- Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen;
- Aanvullende risicocommunicatie op orde;
- Meerwaarde aanvullende bouwmaatregelen.

Stap 1: Afstand houden

Om de aanwezigen het beste te beschermen tegen de gevaren van een incident met gevaarlijke stoffen is niet bouwen binnen de effectgebieden van een brand, explosief of gifwolk de beste optie. In de voorliggende situatie zijn er echter andere, zwaarwegender, argumenten om de voorgenomen planning op de gekozen locatie te ontwikkelen.

Stap 2: Waarderen van bestaande bescherming

In deze stap wordt gekeken of de basisbescherming op orde is en in hoeverre de bestaande omgeving voldoende bescherming biedt.

De gemeente Zwolle wil de komende jaren woningbouw mogelijk maken om te voldoen aan de vraag. De Nieuwe Veemarkt is een van de gebieden die een bijdrage kan leveren aan de groeiambitie. Dit betekent dat de bestaande bebouwing zal verdwijnen en plaats maakt voor nieuwbouw. Met deze locatiekeuze wordt geaccepteerd dat de ontwikkeling in de nabijheid van een hogedruk aardgasleiding, de A28 en een spoorroute is gelegen. Met het verdwijnen van de bestaande bebouwing biedt dit ook geen bescherming meer voor de nieuwbouw. De hogedruk aardgasleiding is circa 1 meter onder de grond gelegen, waardoor deze enigszins afgeschermd ligt van de omgeving. Voor de andere risicobronnen zijn geen bronmaatregelen getroffen. Op basis hiervan is het uitgangspunt dat de bestaande situatie beperkte bescherming biedt.

Stap 3: Overwegen aanvullende bescherming

Het overwegen van aanvullende bescherming bestaat uit een aantal elementen.

Element a: Binnen het aandachtsgebied afstand houden

Afstand houden is doorgaans een effectief middel. Op grote afstand van de risicobron is minder aanvullende bescherming nodig dan dichtbij. Zowel de kans dat een plek wordt getroffen als de impact nemen af wanneer de afstand toeneemt. Voor het plangebied zijn het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied relevant. Dit betekent dat aanwezige personen kunnen komen te overlijden door een fakkelbrand, explosie (gaswolkexplosie en BLEVE) en een giftige wolk. Door afstand te houden kunnen grote gevolgen worden voorkomen.

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan is bepaald dat binnen het brandaandachtsgebied van de A28 geen verblijfsfuncties worden gerealiseerd. Ook laat de gemeente Zwolle geen zeer kwetsbare gebouwen toe binnen het brandaandachtsgebied van de hogedruk aardgasleiding en het explosieaandachtsgebied van de A28. Daarnaast wordt een parkeergarage gerealiseerd tussen het eerste woonblok (binnen het explosieaandachtsgebied) en de A28. Deze parkeergarage kan zo enige bescherming bieden voor achtergelegen gebouwen.

Daarmee is in het planontwerp rekening gehouden met afstand houden binnen de aandachtsgebieden.

Element b: Beperken van het aantal aanwezige personen

Een beperking van de personendichtheid vergroot de mogelijkheden om bescherming te bieden. Hoe minder mensen nabij de risicobronnen aanwezig zijn, hoe minder slachtoffers vallen.

De gemeente Zwolle heeft door te sturen op de functietypen rekening gehouden met het aantal aanwezigen nabij de A28. De afbeelding hiernaast geeft een weergave van ‘Blok 9’ (dat aan de noordwestzijde aan de A28 grenst), dit blok bestaat uit drie delen:

- Blok 9A: Werkplaats en Ateliers
- Blok 9B: Kringloop

- Blok 9C: Horeca en werken

Door deze indeling van functies wordt het aantal aanwezige personen beperkt binnen het explosieaandachtsgebied van de A28. Bovendien zullen bezoekers van deze drie gelegenheden maar voor relatief korte periodes aanwezig zijn. Binnen deze functies is bovendien geen ruimte voor nachthoreca of bijvoorbeeld een bar met dansgelegenheid. Er is alleen ruimte voor lichte horeca, zoals een lunchroom, koffiebar of maximaal een restaurant. Hiermee wordt de tijd waarin mensen aanwezig zijn en de dichtheid van personen beperkt.

Voor de hogedruk aardgasleiding geldt dat slechts een heel klein deel van een woonblok binnen het brandaandachtsgebied valt en dat daarmee al rekening is gehouden met het beperken van de aanwezige personen.

Daarmee is in het planontwerp rekening gehouden met dit element.

Element c: Voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn van invloed op het beschermen van de personen tegen de gevaren van een brand, explosie en gifwolk.

Mogelijkheden zelfredzaamheid per gevaar

Brand

Aanwezige personen zijn na het ontstaan van een plasbrand op zichzelf en anderen aangewezen. Voor de personen die zich in het brandaandachtsgebied bevinden is het advies om binnen te blijven. De gebouwen bieden meer bescherming tegen hittestraling dan wanneer een persoon zich onbeschermd buiten bevindt. Voor personen buiten is het advies te schuilen in een gebouw.

Explosie

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn bij een explosie beperkt. Een koude BLEVE en een gaswolkexplosie kennen geen ontwikkeltijd. Bij een warme BLEVE is wel sprake van ontwikkeltijd. Deze is echter beperkt tot zo'n 15 tot 25 minuten. Bij een aanstaande explosie is het advies om het gebied te ontvluchten.

Gifwolk

Personen zijn na het ontstaan van een gifwolk op zichzelf en anderen aangewezen. Ervan uitgaande dat de personen in de woningen aanwezigen zijn, is het advies om binnen te blijven en ramen, deuren en (wanneer aanwezig) het ventilatiesysteem af te sluiten.

Geadviseerd wordt om de volgende maatregelen, die kunnen bijdragen aan het verbeteren van de zelfredzaamheid, toe te passen:

- In- en uitgangen van gebouwen en woningen van de risicobron af gericht te situeren.
- Aanwezigheid van voldoende gebouwen om achter te schuilen tegen warmtestraling en scherfwerking.
- Minimaal twee vluchtroutes om het gebied te verlaten of te schuilen. Vluchtroutes zijn zichtbaar, richten zich van de risicobronnen af, zijn breed genoeg en vrij van obstakels.
- Heldere communicatie over de veilige vluchtroute (bewegwijzering).

Element d: Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

De mogelijkheden voor de rampenbestrijding zijn van invloed op het beschermen van de personen tegen de gevaren van een brand, explosie en gifwolk.

Mogelijkheden rampenbestrijding per gevaar

Fakkelbrand

De meest optimale bronbestrijding bestaat uit het sluiten van de gastoevoer en het gecontroleerd uit laten branden van de fakkel. Een schuimblusvoertuig of het plaatsen van een waterscherm kunnen de effecten

naar de omgeving beperken. Vervolgens kunnen ontstane branden in de omgeving worden geblust en waar nodig mensen worden gered. Het bestrijden van branden dicht bij de bron is vanwege de hittestraling niet mogelijk.

Explosie

De koude BLEVE treedt plotseling op als gevolg van bijvoorbeeld een mechanische beschadiging van een tankwagen en heeft een snelle ontwikkeltijd. Bij een wolkbrandexplosie is de ontwikkeltijd iets langer, echter nog steeds heel snel. Hierdoor zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden en het redden van personen die tussen de brokstukken liggen. Dit scenario is nauwelijks bestrijdbaar en dus zal de inzet gericht zijn op het bestrijden van eventuele secundaire branden.

Bij een dreigende warme BLEVE zullen de hulpverleningsdiensten afstand tot de risicobron nemen. Bij een gunstige ligging van de tankwagen en voldoende bluswater kan in zeldzame gevallen overgegaan worden tot het koelen van de tank. Dit is echter zeer onwaarschijnlijk. Op het moment dat de BLEVE heeft plaatsgevonden zal de brandweer in actie komen. De brandweer richt zich dan op het bestrijden van secundaire branden en het redden van personen die tussen de brokstukken liggen.

Gifwolk

Afhankelijk van de soort giftige stof kan de brandweer het incident stabiliseren. Het benodigde materieel kan de brandweer pas bepalen op het moment dat het scenario zich voltrekt en als de brandweer weet welke stof het betreft. In meer algemene zin zal de brandweer een gaspakinzet plegen. Deze gaspakinzet zal na ongeveer 30 minuten plaatsvinden. Voor een efficiënte inzet is het belangrijk dat de plaats van incident bereikbaar is voor de gaspakdragers.

Een goede bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorzieningen hebben een positieve invloed op de rampenbestrijding. Het plangebied kent de volgende voorzieningen ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen:

- Tweezijdige bereikbaarheid van zowel het plangebied als de A28, de spoorroute en de hogedruk aardgasleiding.
- De aanwezigheid van opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen conform de Handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.
- Rekening houden met de vluchtroutes van aanwezigen. Deze moeten elkaar niet tegenwerken (een aanrijroute kan geen vluchtroute zijn).

Element e: Aanvullende risicocommunicatie op orde

Goede communicatie over de gevaren en hoe bij een incident te handelen dragen bij aan het verhogen van de veiligheidssituatie. Denk hierbij aan het opstellen van een risico-communicatieplan voor toekomstige eigenaren, vereniging(en) van eigenaren (VVE) waarin de handelingsperspectieven per scenario staan beschreven.

Element f: Meerwaarde aanvullende bouwmaatregelen

Voor het gevaar van een brand en explosie kunnen bouwkundige maatregelen worden geëist door een gebied aan te wijzen als voorschriftengebied (artikel 5.14, Bkl). Hiermee wordt als eis gesteld dat de beglazing zodanig uitgevoerd moet worden dat bijvoorbeeld bij een explosie letsel door scherfwerking wordt voorkomen. De gemeente Zwolle is voornemens om geen voorschriftgebieden aan te wijzen, omdat op andere wijze voldoende invulling is gegeven aan beschermen van personen en het beperken van de personendichtheid. Aanvullende bouwmaatregelen worden daarom niet nodig geacht.

Advies Veiligheidsregio IJsselland

In een vroeg stadium (18-04-2023) is er overleg geweest met de veiligheidsregio om het plan in grote lijnen

te bespreken en waar nodig al aanpassingen te doen in het ontwerp. De veiligheidsregio heeft destijds advies gegeven over de volgende zaken:

- Bij de locatiekeuze van de te realiseren basisschool moet rekening worden gehouden met de externe veiligheidsscenario's van de A28 door de basisschool op voldoende afstand van de A28 te positioneren.
- Bij de uiteindelijke inrichting van het plangebied moet rekening worden gehouden met het toepassen van brandgevoelige bouwmaterialen, gelet op secundaire branden ten gevolge van een explosie op de A28.
- Bij de uiteindelijke inrichting van het plangebied moet rekening worden gehouden met de eisen met betrekking tot bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Hiervoor moet de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid worden gebruikt.

Conclusie en restrisico

Op basis van het landelijke en gemeentelijke beleid ten aanzien van externe veiligheid acht de gemeente Zwolle de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt verantwoord vanuit een extern veiligheidsoogpunt. Daarbij hebben de volgende overwegingen meegespeeld:

- De kans op een ongeval bij een van de risicobronnen is klein;
- Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan binnen een aandachtsgebied;
- Kwetsbare functies zijn buiten de 100% letaliteitszones van de risicobronnen gesitueerd;
- Kwetsbare functies binnen aandachtsgebieden zijn zo veel mogelijk beperkt of op een zo groot mogelijke afstand gesitueerd;
- In het plangebied wordt rekening gehouden met eerdergenoemde voorzieningen wat betreft bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen;

[1] Kwetsbare gebouwen en locaties zijn onder andere woningen, kantoorgebouwen en hotels (> 1500 m2). Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties zijn o.a. verspreid liggende woningen (2/ha) dienst- en bedrijfswoningen, kantoorgebouwen (< 1500 m2), hotels en restaurants (< 1500 m2). Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Dit zijn onder andere ziekenhuizen, kinderopvang en verzorgingshuizen.

[2] Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Er is een onderscheid tussen drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden.

[3] Maatregelen aan het gebouw schrijft de gemeente voor door het aanwijzen van het aandachtsgebied als een voorschriftengebied als bedoeld in artikel 5.14 van het Bkl. In dat geval gelden bij nieuwbouw in dat voorschriftengebieden de bouweisen die staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

[4] Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat – Aanpassing berekeningswijze aandachtsgebieden – 17 juli 2023

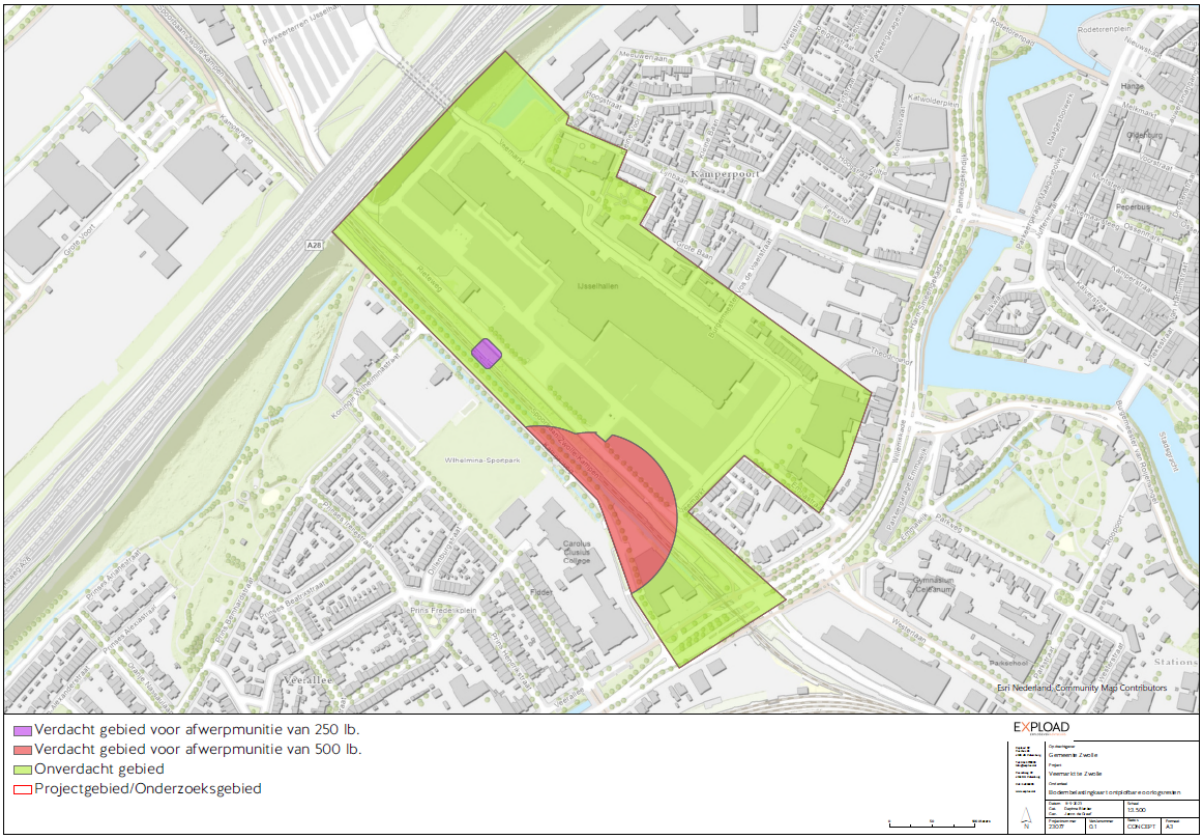
8.9.2.5 Niet-gesprongen explosieven

Aangezien eventueel aanwezige Ontplofbare Oorlogsresten (OO) een risico vormen voor de uit te voeren werkzaamheden, is het van belang dat de kans op het aantreffen van OO in het plangebied onderzocht wordt. Het mogelijk voorkomen van OO in de ondergrond houdt over het algemeen in Nederland verband met oorlogshandelingen gedurende de Tweede Wereldoorlog Voorbeelden zijn bombardementen, gevechten (meidagen 1940, bevrijding 1944-1945),verdedigingswerken (mijnenvelden) en dumpingen (achterlaten van munitie bij overgave of terugtrekking).

Ter plaatse van het plangebied zullen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd in verband met de geplande gebiedsontwikkeling. In het kader van de voorbereiding van het omgevingsplan is door Expload een vooronderzoek uitgevoerd.

Eind 2023 is door Expload een onderzoek naar de conflictperiode voor de Veemarkt uitgevoerd, zie Bijlage 19 “Aanvullend onderzoek conflictperiode Ontplofbare Oorlogsresten Veemarkt te Zwolle” (d.d. 23-02-2024, kenmerk RAP2307701_1450D3). Er zijn indicaties gevonden die delen van het plangebied van de Nieuwe Veemarkt verdacht verklaren voor de mogelijke aanwezigheid van OO. In de bodembelastingkaart die bij dit rapport behoord is dit ook te zien, zie ook de navolgende afbeelding.

Bij grondroerende werkzaamheden dient in de verdachte gebieden (met rood en paars gemarkeerd in bodembelastingkaart) rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Dat betekent dat ter plaatse passende beheersmaatregelen getroffen moeten worden. Voor de onverdachte gebiedsdelen (in groen gemarkeerd) geldt dat grondroerende werkzaamheden regulier uitgevoerd kunnen worden. Aanbevolen wordt daarbij gebruik te maken van het processchema onverwachts aantreffen van ontplofbare oorlogsresten zoals in het rapport van Expload weergegeven.



Bodembelastingkaart, bron: Expload

8.9.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project de Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor externe veiligheid.

8.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp externe veiligheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het Omgevingsplan.

8.10 Infrastructuur

8.10.1 Kaders

Het project van de Nieuwe Veemarkt vormt zelf geen belemmering/ beperking t.a.v. paragraaf 5.1.7 van het Bkl. Andersom wordt het plangebied van het project omringd door grootschalige infrastructuur, die invloed heeft op de ontwikkelmogelijkheden, het maken van goede verbindingen voor fietsers en voetgangers in het gebied, de leefbaarheid, de luchtkwaliteit, de biodiversiteit van de bestaande wijk en de nieuwe buurt. De A28, gelegen op een talud, ligt pal naast het Nieuwe Veemarkt en het ontwikkelgebied langs de Meeuwenlaan en heeft de meeste impact op de leefbaarheid.

De spoorlijn, de omringende wegen en de A28 maken het lastig goede verbindingen te maken voor fietsers en voetgangers naar de omgeving, waardoor de wijk relatief geïsoleerd ligt, ondanks de centrale ligging. De bestaande onderdoorgangen bij de Veemarkt en de Rieteweg zijn onaantrekkelijk en niet erg sociaal veilig doordat er weinig mensen omheen wonen. Ook geluid, zowel van weg als spoor, als van het bedrijventerrein Voorst is een aspect waar rekening mee gehouden moet worden.

8.10.2 Beoordeling

Om de ontwikkeling op de Nieuwe Veemarkt mogelijk te maken, wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Op basis van het ontwerp voor de openbare ruimte en de bouwplannen wordt de nieuwe ondergrondse infrastructuur uitgewerkt en aangelegd door de gemeente en de nutsbedrijven. Tijdens het bouwrijp maken legt de gemeente de nieuwe riolering aan. De nutsbedrijven hebben een eigen verantwoordelijkheid voor de aanleg van de nieuwe kabels en leidingen (water, elektra, data en warmtevoorziening).

In het plangebied bevindt zich een hoofdtransportleiding voor de drinkwatervoorziening. Deze leiding transporteert drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden. Deze leiding is voorzien van een dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een afwijking, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Ter bescherming van de leidingen is voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunningenstelsel van toepassing.

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op een afstand van 35 m ten westen van het plangebied. Dit is een hogedruk aardgasleiding N-570-19. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van overige buisleidingen in de omgeving. Het invloedsgebied van de hogedruk aarfgasleiding N-570-19 is 95 m. Het plangebied valt hierbinnen.

Om inzicht te verkrijgen in de hoogte van het plaatsgebonden risico, het plasaandachtsgebied en het groepsrisico is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd, zie voor een uitgebreide beschrijving paragraaf 8.9. Op basis van de kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden

risicocontour. Daarmee vormt deze contour geen belemmering voor het planvoornemen. Ook de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijde van de leiding) vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

8.10.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor infrastructuur.

8.10.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp infrastructuur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.11 Inrichting buitenruimte

8.11.1 Kaders

Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij de inrichting van de buitenruimte gaat het om instructieregels over de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Paragraaf 5.1.8 stelt dat, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Gemeente

Omgevingsvisie

De buitenruimte van Zwolle maakt deel uit van het in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen opgenomen raamwerk. De buitenruimte heeft meerdere functies: we verblijven in de buitenruimte, we bewegen en sporten in de buitenruimte en bovenal is de buitenruimte de plek om elkaar te ontmoeten. We vinden het heel belangrijk dat de buitenruimte voor een ieder toegankelijk is. De toegankelijkheid past bij het gebruik van het gebied. Toegankelijkheid nemen we als randvoorwaarde mee bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving. Zo krijgt een inclusief Zwolle echt vorm.

Door het verder verstedelijken gaat de buitenruimte intensiever gebruikt worden. Verstedelijken doen we in Zwolle op een zorgvuldige manier. Daarom stellen we bij de ontwikkeling van transformatiegebieden en herinrichtingsprojecten stadaard een aantal vragen om invulling te geven aan een goed ontwerp van de buitenruimte. Dit op basis van drie elementen die bepalend zijn voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Het bieden van bescherming is een randvoorwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en bescherming tegen luchtverontreiniging. Zonder deze bescherming ga je niet naar buiten, tenzij het niet anders kan. Daarna is het bieden van comfort belangrijk. Comfort nodigt uit naar buiten te gaan; er is goede bestrating, ook voor rolstoel of wandelwagen. Het fiets- en voetpad is comfortabel en je hoeft niet steeds te stoppen bij verkeerslichten. En er is een bankje om te zitten, kijken, luisteren of gesprekken te voeren. De laatste is dat de buitenruimte kwaliteiten heeft die plezier en buitengeluk geven. Tijdens het fietsen kom je langs plekken en gebouwen waar je van geniet, met een menselijke maat, met veel groen en een fijn klimaat (temperatuur / zon /

schaduw / luwte).

Ruimtelijk Ontwikkelplan

De gemeente wil groen realiseren dat daadwerkelijk bijdraagt aan klimaatadaptatie, gezondheid, biodiversiteit en er niet alleen mooi uit ziet. Bomen en beplanting zijn de ingrediënten voor de groenstructuren en de groene plekken op de Nieuwe Veemarkt, maar ook voor de groene daken en gevels.

Groen is essentieel voor het realiseren van een klimaatbestendige omgeving en biodiversiteit. Daarnaast heeft groen een positieve werking op gezondheid en stimuleert om te bewegen en vergroot ook de leefbaarheid in een gebied. Variatie in beplanting en biodiversiteit zijn een belangrijke maat voor de kwaliteit en belevingswaarde van de beplanting. Met aandacht voor ontwerp, een zorgvuldige plantkeuze en rekening houdend met toekomstig beheer kan hoogwaardige kwaliteit groen worden gerealiseerd en richting geven aan de functies van het groen.

De inrichting van plekken in de openbare ruimte gebeurt samen met bewoners. Om het gebruik van deze plekken zo groot mogelijk te maken, zal de gemeente de definitieve inrichting samen met bewoners van de bestaande wijk én de nieuwe bewoners vormgeven. Het programmeren van de buitenruimte is gericht op sport en spel. In de vervolgfase wil de gemeente kijken of er activiteiten rondom spelen en bewegen kunnen worden georganiseerd, zoveel mogelijk vanuit bestaande netwerken in de wijk.

8.11.2 Beoordeling

Het plan voor de inrichting van de buitenruimte bevordert de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking. Het ontwerp is en wordt gebaseerd op de drie elementen die bepalend zijn voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Met het plan wordt een sociaal veilige buitenruimte gecreëerd dat uitnodigt voor verblijf. Bij de verdere planvorming wordt de inrichting van de buitenruimte verder bepaald en vormgegeven.

8.11.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor inrichting buitenruimte.

8.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp inrichting buitenruimte geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

8.12 Milieueffectrapportage

8.12.1 Kaders

Een plan-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) bij een vast te stellen plan. De procedure die hierbij hoort, heet de plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen.

Er gelden twee eisen voor de plan-mer-plicht.

De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan.

De tweede eis is:

- dat het plan een kader vormt voor besluiten (zoals vergunningen) voor mer-(beoordelings)plichtige

projecten (art. 16.36 lid 1 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, of
- als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000 gebied.

Op deze tweede eis geldt echter een uitzondering. Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling. Het plan moet dan wel aan voorwaarden voldoen, namelijk kleine gebieden op lokaal niveau of kleine wijzigingen. Als uit de beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht.(

Deze uitzondering gaat niet op als het omgevingsplan:

a. het kader vormt voor te nemen besluiten (zoals vergunningen) voor een project waarvoor een mer-plicht geldt (kolom 2 bijlage V Omgevingsbesluit), of
b. het benodigde besluit is voor een project waarvoor een mer-plicht geldt (kolom 2 bijlage V Omgevingsbesluit).

Bij een plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:
- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:
- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.
- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

Het bevoegd gezag voor een omgevingsplan beoordeelt of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Het bevoegd gezag houdt bij het besluit (wel of geen apart mer beoordelingsbesluit vereist?) over de beoordeling van de milieueffecten rekening met de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn (art. 16.36 lid 5 Ow). Het bevoegd gezag raadpleegt daarvoor (vereist bij mer-beoordeling? wie? art. 16.36 lid 5). En het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieu effecten, met de bijbehorende motivering op in het ontwerp van het plan (art. 11.1 Ob)

8.12.2 Beoordeling

Op 19 augustus 2026 is een 'Plan-m.e.r.-beoordeling' opgesteld voor deze wijziging van het omgevingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling van een reeds verstoord en grotendeels verhard terrein naar een gemengde woon-werkomgeving met uitgebreide groen- en waterstructuren.

De meest relevante milieuaspecten voor deze ontwikkeling zijn geluid en stikstofdepositie. Voor beide milieuthema's zijn onderzoeken uitgevoerd. Hieruit volgt dat, ondanks de ligging nabij infrastructuur, bedrijvigheid en Natura 2000-gebieden, geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Eventuele lokale effecten zijn beperkt van omvang, voldoen aan de wettelijke beoordelingskaders of kunnen met mitigerende maatregelen voldoende worden beheerst.

Uit de beschikbare onderzoeken blijkt dat geen sprake is van overschrijding van milieunormen of van significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Daarnaast ontstaan geen onaanvaardbare effecten op het gebied van verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, trillingen of externe veiligheid. Ook in cumulatie met andere ontwikkelingen in de omgeving zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen vastgesteld.

8.12.3 Conclusie

Rekening houdend met de kenmerken van het plan, de ligging van het gebied, de aard van de potentiële milieueffecten en de beschikbare mitigerende maatregelen kunnen aanzienlijke milieugevolgen worden uitgesloten. Een Plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

8.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp milieueffectrapportage geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 9 Verdieping: Natuur

9.1 Biodiversiteit en Natuur

Biodiversiteit is cruciaal voor ecosysteemdiensten (de diensten die de natuur levert) waaronder het klimaat in de stad, de luchtkwaliteit en de waterhuishouding. Daardoor is een hoge biodiversiteit in de stad gunstig voor het welzijn en welbevinden van de bewoners. Een grotere diversiteit aan soorten maakt het groen minder kwetsbaar voor ziekten en plagen en voor de effecten van klimaatextremen. In de huidige situatie is de Nieuwe Veemarkt grotendeels versteend.

Bij de herinrichting van de Nieuwe Veemarkt zetten we daarom in op het versterken van de biodiversiteit om de leefbaarheid van het gebied te vergoten. Daarbij is de (concept) Natuurwaardenkaart Assendorp en Kamperpoort het uitgangspunt. Verschillende maatregelen sluiten aan op de daarin genoemde verbeteringen, als het toevoegen van inheemse heesters langs de Rieteweg en het stimuleren van muurvegetatie. Als ecologische 'ambasseur' voor dit deelgebied geldt de huismus. De groene omgeving is daarop afgestemd, voor voedsel, veiligheid en voortplanting.

9.1.1 Bodemleven

Een divers bodemleven is een voorwaarde voor een goede bodemkwaliteit. De kwaliteit van de bodem bepaalt het leven bovengronds, is de basis voor gezonde beplanting en alles wat daarmee samenhangt. Voor iedere bodemsoort is dat weer anders. Het bodemleven is onmisbaar bij de vorming van mineralen, de samenhang van bodemdeeltjes, de bodemstructuur en daarmee de weerbaarheid tegen ziektes.

In de Kamperpoort is veel verharding aanwezig. Bij vergroening van verharde gedeelten is het treffen van maatregelen op maat noodzakelijk voor een goede groeiplaats van de toekomstige beplanting. Om tot die goede bodemkwaliteit en een gezonde groeiplaats te komen wordt door de gemeente Zwolle voor de aanleg van groeiplaatsen van bomen het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen als richtlijn gebruikt.

Het gebruik van turfrijke grond moet zoveel mogelijk worden vermeden, omdat dit zorgt voor een grote CO2-emmissie doordat het veen oxideert. Daarnaast wordt veel natuur aangetast in landen waar het veen wordt afgegraven, zoals Duitsland, Ierland, de Baltische staten en Finland.

9.1.2 Groene ruimte

Bij het ontwerpproces is rekening gehouden met de bestaande biodiversiteit in het gebied. Het doel is onder andere om aan te sluiten op de bestaande groenstroken langs de A28 en deze verder te versterken. Deze stroken zijn van belang als leefgebied voor verschillende vogelsoorten en grondgebonden diersoorten. De Rieteweg vormt nu een knelpunt in de verbinding tussen deze groenstroken. In de uitwerking wordt de mogelijkheid onderzocht om de groenstroken langs de A28 met elkaar te verbinden door een faunapassage aan te brengen onder de Rieteweg.

Voor diersoorten is variatie in beplanting belangrijk om voedsel te vinden, zich voort te planten, voor verplaatsing en veiligheid. Bij het ontwerp zetten we zoveel mogelijk in op gevarieerd groen. Alleen intensief gebruikte groenvoorzieningen worden intensiever onderhouden. Dit is het geval bij het park en de speelplekken. Waar mogelijk komt er extensief beheerd groen. Voor de ecologische waarden levert dit extensieve beheer een grote bijdrage. Vooral langs de watergang en langs aan de Rieteweg wordt hierop ingezet. In de smallere bermen langs de Veemarkt worden inheemse bloemenmengsels toegepast. De wadi langs de Rieteweg wordt beplant met een mengsel van inheemse, natuurlijke heesters. Dit is een aanvulling op de natuurwaarde van de wijk; vooral inheemse heesters ontbreken op dit moment. Dit vormt een ecologische verbinding, aansluitend op het terrein langs de spoorlijn. Het maakt ook het (extensieve) beheer van de wadi mogelijk. Bovenstaande inrichting is gunstig voor verschillende vogelsoorten, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en insecten.

9.1.3 Watergangen en natuurvriendelijke oevers

Bij de groenstrook langs de A28 en centraal door het gebied komen watergangen te liggen. Door de watergangen onderling met elkaar te verbinden kunnen diersoorten zich verplaatsen door het gebied. De oevers worden zo natuurlijk mogelijk ingericht en vormen een geschikt biotoop voor waterplanten en halofyten. Het gaat om plantensoorten als riet, gele lis, grote kattenstaart of dotterbloem. In en rond de watergangen leeft een grote diversiteit aan fauna zoals vissen, vogels en amfibieën. Watergangen worden gebruikt als jachtgebied door vleermuizen (ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis). Tot slot zijn er insectensoorten als libellen en vele andere aquatische ongewervelde soorten te vinden.

9.1.4 Natuurvriendelijke kade

Aan de zuidelijke kant van de centrale watergang wordt een natuurvriendelijke kademuur gerealiseerd. Door een aparte 'voorzetmuur' toe te passen ontstaan er mogelijkheden voor bijzondere begroeiing op en tussen de stenen. Dit zijn mossen, muurplanten of varensoorten zoals muurvaren, steenbreekvaren en tongvaren. Daarnaast vormt een begroeide kademuur leefgebied voor verschillende ongewervelde diersoorten. De kademuur zal daarnaast worden voorzien van voorzieningen voor dieren om in- en uit het water te komen. Ook wordt onderzocht of er schuilplaatsen voor vissen en watervogels kunnen worden gemaakt.

9.1.5 Natuurinclusieve bebouwing

De Nieuwe veemarkt bestaat vooral uit een stenig milieu en is sterk beïnvloed door menselijk ingrijpen. Desondanks biedt een stenig milieu, mogelijkheden voor gebouwbewonende dieren vanwege openingen, kieren en spleten. Bij de herinrichting zetten we in op natuurinclusief bouwen. We sluiten daarbij aan op de methodiek die gemeentebreed ontwikkeld wordt, waarbij voor natuurinclusieve maatregelen punten gehaald moeten worden. De verdere uitwerking vindt plaats bij het opstellen van de kavelpaspoorten. Van belang is vooral dat de maatregelen in en aan de bebouwing aansluiten bij de inrichting van de buitenruimte, om zo te voorzien in voldoende voedsel, veiligheid, mogelijkheid tot verplaatsing, voortplanting en variatie.

9.1.6 Bomen

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven. Er bevindt zich nu een rij bomen langs de Rieteweg, bij de Elbertsschool en op het talud langs de A28. Dit zijn over het algemeen allemaal bomen die in goede conditie verkeren. Deze blijven bestaan (zie profiel Rieteweg). Er zal een beperkt aantal bomen op het IJsselhallenterrein moeten verdwijnen vanwege de bouwblokken en het ophogen van het terrein om bebouwing mogelijk te maken. Waar mogelijk worden bomen verplaatst. Naast de bestaande bomen komen er ook veel nieuwe bomen. Samen geven ze de buurt een groene aanblik, met voldoende schaduw. Dit draagt bij aan het tegengaan van hittestress.

In het straatbeeld is altijd een boom in het zicht. Voor goede groeiomstandigheden worden bomen op lichte standplaatsen geplaatst. In het ontwerp is het gemeentelijk Handboek Bomen als leidraad gebruikt.

9.1.7 Beplanting

Bij de beplantingskeuze is het van belang om te kiezen voor de juiste plant op de juiste plaats en/of te zorgen voor de juiste groeiplaats voor de gewenste plant. Door bij het toepassen van beplanting vooraf de juiste voorbereidingen te treffen vergroot de kans dat de bomen en de beplanting tot een gezonde wasdom komen en het juiste eindbeeld kan worden gerealiseerd. In het nog op te stellen inrichtingsplan worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Natuurlijke gradiënten gebruiken met een diversiteit aan biotopen. Bij nieuw aan te leggen groen kunnen gradiënten gecreëerd worden door bodemsamenstelling, reliëf en/of oriëntatie.

- Voor bestaande beplanting is de minimale maat huidige kroon +1m vrijhouden van ontwikkelingen. Waarbij ook rekening wordt gehouden met groei van de beplanting en het ruimtebeslag boven – en ondergronds.
- Boomassortiment, inrichting en beheer richten op de landschappelijke positie/ omgeving van de locatie en benutten natuurlijke potenties.
- Bij de keuze voor beplanting is het principe 'inheems waar het kan'.
- Bij de keuze voor beplanting wordt aangesloten op de behoeften van de soorten waarvoor ook maatregelen worden voorgeschreven voor natuurinclusief bouwen.

9.1.8 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarktmogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuur inclusief en biodiversiteit.

9.1.9 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp natuur inclusief en biodiversiteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

9.2 Natuurwaarden en ecologie

9.2.1 Kaders

Rijk

Gebiedsbescherming

Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Dit met het oog op de natuurbescherming. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Artikel 16.53c Omgevingswet bepaalt dat voor een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van Natura-2000 gebied, maar significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening voor de Natura 2000-activiteit plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving). Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn geen reële alternatieven voor de activiteit
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Soortenbescherming

Afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Dit met het oog op onder andere de natuurbescherming. Degene die activiteiten aangaande flora en fauna verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de natuurbescherming is gelet op artikel 11.27 Bal verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.27 lid 2 Bal.

Voor een flora- en fauna-activiteit kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beoordelingsregels voor het verlenen van zo'n vergunning staan in paragraaf 8.6.2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Provincie

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 bevat instructieregels voor omgevingsplannen. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Bij natuurwaarden en ecologie gaat het om instructieregels over Nationale Landschappen, het Natuurnetwerk Nederland en daarbuiten gelegen bos-en natuurgebieden.

Afdeling 4.7 van de verordening geeft instructieregels gericht op behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. En gericht op duurzaam ontwikkelen en in stand houden van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Overijssel -het Natuurnetwerk Nederland- met bestaande en potentiële natuurwaarden die van (inter)nationaal belang zijn en het daarmee veiligstellen van ecosystemen en de flora- en faunasoorten die daarvan onderdeel uitmaken.

Paragraaf 4.7.3 van de verordening geeft instructieregels voor bos en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omgevingsplannen die betrekking hebben op deze gebieden moeten blijven voorzien in regels die gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, waarbij in ieder geval het kappen van houtopstanden niet is toegestaan. Alleen onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

Het provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel. In aanvulling op hoofdstuk 5 van deze motivering is wat betreft dit onderwerp nog het volgende relevant.

Gemeente - Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van natuur, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarde. Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit natuurwaarden zijn dat:

- de Natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermd via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;

- de NNN-gebieden zijn beschermd via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;

De omgevingsvisie bevat een natuurwaardenkaart, welke onder andere de (zeer) waardevolle gebieden aanwijst.

9.2.2 Beoordeling

Natuurbescherming

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen in het kader van de Wet natuurbescherming door Mateboer Milieutechniek BV in september 2022 een ecologische quickscan uitgevoerd, zie Bijlage 8 Quickscan Ecologie.

Het plangebied ligt op ruime afstand (circa 2,5 kilometer) van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de tussenliggende afstand zijn als gevolg van het voorgenomen plan geen (significante) negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen eveneens op circa 2,5 kilometer van het plangebied. Afgezien van stikstofdepositie zijn negatieve effecten over deze afstand op voorhand uitgesloten.

De gemeente Zwolle heeft het voornemen om het plangebied Nieuwe Veemarkt te ontwikkelen. Onderhavig plan voorziet in de sloop van de bestaande IJsselhallen en de bouw van de nieuwe buurt genaamd Nieuwe Veemarkt. De Nieuwe Veemarkt voegt een nieuwe buurt toe aan de Kamperpoort én de rest van de stad. Er komen circa 800 woningen in een divers aanbod. Dit zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen in verschillende segmenten.

Het plangebied ligt tussen de Spoorlijn Zwolle-Kampen/Rieteweg in het zuiden, de A28 in het oosten en de Emmawijk, en de wijk Kamperpoort in net noorden. De werkzaamheden in de aanlegfase gaan plaatsvinden in de periode 2026 tot en 2034. En de gebruiksfase start vanaf 2028. De planning is dat de totale beoogde gebruiksfase plaatsvindt vanaf 2035. Daarbij komt stikstof vrij vanwege de inzet van bouwmaterieel, bouwtransport, de verkeersaantrekkende werking en de koude start.

Aerieus-berekening

Op basis van Actualisatie stikstofonderzoek Nieuwe Veemarkt, Zwolle, Verkennend onderzoek in het kader van de Omgevingswet, kenmerk 25-088, d.d. 2 juli 2025, Ecogroen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van depositie op Natura-2000-gebieden door het plan Nieuwe Veemarkt. Het initiële plan kent in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In de berekeningen is geen gebruik gemaakt van de emissie in de referentiesituatie. Een verschilberekening tussen de beoogde situatie en de referentiesituatie is niet uitgevoerd. Het jaar 2032 is voor de aanlegfase het maatgevende jaar, omdat in dit jaar de meeste emissie zal gaan plaatsvinden.

Op grond van de vereisten in de Omgevingswet is getoetst of de berekende stikstofdeposities voor de aanlegfase en de gebruiksfase significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Dat wordt gedaan op basis van informatie uit het ecologisch brondocument van de gemeente Zwolle. In dat document is op basis van actuele objectieve informatie op voortoetsniveau beoordeeld in hoeverre berekende stikstofdeposities afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden kunnen leiden. Als significante gevolgen uitgesloten zijn, dan wordt wat betreft stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000 aan de vereisten in de Omgevingswet voldaan.

Ecologische beoordeling

De gemeente Zwolle heeft in het Brondocument – Ecologische beoordeling van stikstofdeposities in Natura 2000-gebieden in en rondom Zwolle, kenmerk KE56-01, d.d. 29 april 2024, Kleijberg Ecologie onderbouwd waarom significante gevolgen van kleine depositiestoenames uitgesloten zijn. De effecten zijn in dit

brondocument in beeld gebracht en beoordeeld aan de hand van objectieve gegevens, en op basis van de huidige juridische en beleidsmatige context en actuele wetenschappelijke kennis van de ecologische effecten van stikstofdepositie. Hierdoor heeft het brondocument de status van een ecologische voortoets, zoals bedoeld in jurisprudentie van de Raad van State (waaronder de Porthos-uitspraak van augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3129).

De met AERIUS Calculator berekende maximale stikstofdeposities vanwege het plan Nieuwe Veemarkt zijn met het behulp van het brondocument beoordeeld. Voor 1 habitattype in het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is een aanvullende memo geschreven: Effectbeoordeling Nieuwe Veemarkt, d.d. 4 juli 2025, Klelijberg Ecologie. In de Ecologische voortoets Wop Nieuwe Veemarkt. Toetsing stikstofdepositie aan vereisten Natura 2000 in Omgevingswet, 8 september 2025, gemeente Zwolle zijn de berekende depositie vergeleken met de deposities uit het Brondocument en de aanvullende memo. De conclusie is dat de berekende deposities binnen de waarden, die in het Brondocument en de aanvullende memo zijn opgenomen, vallen. Significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Daarmee is het op grond van de objectieve informatie in het ecologisch brondocument uitgesloten dat het omgevingsplan Nieuwe Veemarkt afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten vanwege stikstofdepositie significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden en daarin voorkomende habitattypen en leefgebieden.

Conclusie

Op basis van de onderzoeken en berekeningen kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatieve gevolgen optreden in Natura-2000-gebieden ten gevolge van stikstof. Het plan Nieuw Veemarkt voldoet daarmee aan de eisen zoals bepaald onder de Omgevingswet.

Bomeninventarisatie

In september 2022 is een bomeninventarisatie uitgevoerd, zie Bijlage 10 Bomeninventarisatie. Hiermee wordt voorafgaand aan de herontwikkeling inzichtelijk wat de omvang en actuele kwaliteit is van het bomenbestand binnen het plangebied. Aan de hand van de inventarisatie kan worden bepaald welke bomen te handhaven, verplanten of vellen zijn.

Om een boom succesvol te verplanten dient de boom over een goede conditie te beschikken. Dit is van belang zodat de boom de verplantschok te boven kan komen. Daarnaast geldt over het algemeen dat bij bomen met een stamdiameter van minder dan 20 cm het niet zinvol en/of succesvol wordt geacht om deze bomen te verplanten. Op basis hiervan is een grove selectie gemaakt van welke bomen potentieel te verplanten en te vellen zijn:

Beheerstatus	Aantal	% totaal
Te handhaven	377	89,3%
Te verplanten	113	26,8%
Te vellen	44	10,4%
Totaal	**422**	**100%**

In bijlage 6 van de bomeninventarisatie is een overzichtstabel opgenomen met daarin weergegeven welke bomen te verplanten zijn. In bijlage 7 van de bomeninventarisatie zijn overzichtstekeningen opgenomen met daarin de beheerstatus van het bomenbestand.

Op basis van de inventarisatie is gebleken dat ter plaatse van het talud langs de A28 de bomen erg dicht op elkaar staan waardoor er duidelijk sprake is van concurrentie. Hierdoor worden veel bomen verstikt. Om de bomen volwaardig uit te kunnen laten groeien, wordt geadviseerd om langs het talud een dunning uit te voeren.
Het bomenbestand is divers qua soort en leeftijd. Conditioneel verkeren de bomen in een goede gezondheid. Bij 378 bomen zijn maatregelen voorgesteld. De maatregelen bestaan hoofdzakelijk uit het verwijderen van grof dood hout. Geadviseerd wordt om de maatregelen binnen de gestelde termijnen uit te laten voeren.

Om vast te kunnen stellen welke bomen als verplantbaar worden geacht, wordt bij de bomen, die op basis

van deze inventarisatie als potentieel verplantbaar worden geacht, een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Afweging

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bestaande bomen in het plangebied te handhaven. Er bevindt zich nu een rij bomen langs de Rieteweg en op het talud langs de A28. Dit zijn over het algemeen allemaal bomen die in goede conditie verkeren. Deze blijven bestaan. Er zal een beperkt aantal bomen op het IJsselhallenterrein moeten verdwijnen vanwege de bouwblokken en het ophogen van het terrein om bebouwing mogelijk te maken. Waar mogelijk worden bomen verplaatst. Naast de bestaande bomen komen er ook veel nieuwe bomen. Samen geven ze de buurt een groene aanblik, met voldoende schaduw. Dit draagt bij aan het tegengaan van hittestress. In het straatbeeld is altijd een boom in het zicht. Voor goede groeiomstandigheden worden bomen op lichte standplaatsen geplaatst. In het ontwerp is het gemeentelijk Handboek Bomen als leidraad gebruikt.

Flora en fauna

Ter plaatse van de IJsselhallen worden sloopwerkzaamheden uitgevoerd. In oktober 2023 is door Mateboer Milieutechniek BV nader ecologisch onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd, zie Bijlage 11 Nader ecologisch onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen of essentieel functioneel leefgebied van vleermuizen aanwezig is binnen het plangebied. Wel zijn er meerdere vleermuizen rondom het plangebied waargenomen. Voor vleermuizen zijn geen vervolgstappen in de vorm van een ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

Tijdens het nader onderzoek is ook vastgesteld dat er binnen het plangebied een vaste egelverblijfplaats aanwezig is. Uit de effectbeoordeling blijkt dat dit een vaste verblijfplaats is en derhalve een ontheffing voor de Wet natuurbescherming en een activiteitenplan noodzakelijk is of dat er gewerkt kan worden volgens de gedragscode gemeenten in combinatie met een activiteitenplan.

In onderstaande tabel is overzichtelijk weergegeven welke soort(groepen)aanwezig zijn in het plangebied en de directe omgeving. Ook is aangegeven of de voorgenomen ontwikkeling verbodsbepalingen vanuit de Wet natuurbescherming overtreedt en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om doorgang van de voorgenomen plannen mogelijk te maken.

Soortgroep	Ingreep verstorend	Overtreding Wet natuurbescherming	Ontheffing Wet natuurbescherming	Overige vervolgstappen*
Vleermuizen	Nee	Nee*	Nee	Werkzaamheden uitvoeren tijdens daglichtperiode, vleermuisvriendelijke verlichting toepassen of kunstlicht enkel gericht op de werkzaamheden.
Egel	Ja	Ja	Ja	Ontheffing Wet Natuurbescherming i.c.m. activiteitenplan noodzakelijk of werken volgens gedragscode gemeenten (indien deze is herzien) i.c.m. werkprotocol.

** Indien de overige vervolgstappen niet gehanteerd kunnen worden, kan het voorkomen dat een overtreding Wet natuurbescherming plaatsvindt en een ontheffing Wet natuurbescherming toch noodzakelijk is, alvorens voorgenomen werkzaamheden doorgang kunnen vinden.*

Er wordt ten alle tijde rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. In oktober 2023 is de verblijfsplaats van de egel verwijderd onder ecologische begeleiding, conform de gedragscode en het ecologisch werkprotocol.

De onderzoeksgegevens zijn nog steeds actueel genoeg voor vaststelling van het plan. De sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van het gebied waren ingrijpende gebeurtenissen. In verband met de aanwezigheid van de egel zijn deze werkzaamheden uitgevoerd conform de Gedragscode Soortbescherming (Koninklijke Vereniging Stadswerk Nederland). Het terrein waar deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden, is na deze werkzaamheden ongeschikt voor beschermde soorten. Binnen het overige deel van het plangebied hebben geen ingrijpende veranderingen plaatsgevonden. Afgezien van

huismus, gierzwaluw en vleermuizen worden geen andere beschermde soorten verwacht binnen het plangebied. De gemeente Zwolle beschikt over een soortenmanagementplan voor deze specifieke soorten. Dit is een gebiedsvergunning waarvan men onder voorwaarden gebruik kan maken. Het omgevingsplanplan deelt geen functies toe en stelt geen regels waarvan aannemelijk is dat deze onuitvoerbaar zijn in kader van de soortenbescherming onder de omgevingswet.

9.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuurwaarden en ecologie.

9.2.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp natuurwaarden en ecologie geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze planmotivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Voor de herontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt is een grondexploitatie opgesteld, deze grondexploitatie is positief. In de grondexploitatie zijn de verwachte inkomsten en kosten geraamd. Het betreft hier kosten voor o.a. het bouw- en woonrijpmaken, de herinrichting van het openbaar gebied, het slopen van de opstallen, de plankosten, nog uit te voeren onderzoeken, algemene en overige kosten, de boekwaarde van de locatie en onvoorziene kosten. De inkomsten zijn geraamd op basis van de te ontwikkelen functies / programma en de verwachte opbrengsten voor de (verkoop van de) grond.

De eisen en de randvoorwaarden (bovenwettelijk) uit het ROP zijn financieel vertaald in de grondexploitatie. De residuele opbrengst voor de verkoop van de gronden is doorgerekend aan de hand van standaarden en referenties (bouwkosten, grondwaarde/huurniveau).

10.1.2 Beoordeling

Met dit omgevingsplan wordt een aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is.

De ontwikkeling betreft een initiatief van de gemeente, de wettelijk verplicht te verhalen kosten zijn door middel van de gronduitgifte verzekerd.

10.1.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het prohject Nieuwe Veemarkt mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

10.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp financieel-economische uitvoerbaarheid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

10.2 Overige regels fysieke leefomgeving

Het omgevingsplan geeft regels gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het tijdelijke omgevingsplan van Zwolle bestaat uit alle (voormalige) bestemmingsplannen, de 'bruidsschat' en enkele lokale verordeningen (Hemelwaterverordening 2023 Zwolle, Geurverordening Wijthmen - deelgebied Het Buyten van Zwolle en hoofdstuk 4 van de Erfgoedverordening Zwolle 2024). Rijk en provincie geven instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ,die bij een wijziging van het omgevingsplan een directe betekenis hebben. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Daarnaast bestaat ook nog andere wetgeving, met regels over de fysieke leefomgeving. Deze regels kunnen indirect betekenis hebben bij een wijziging van het omgevingsplan. Als op voorhand aannemelijk is dat door deze regels een nieuwe functie binnen een redelijke termijn niet kan worden gerealiseerd, dan komt de uitvoerbaarheid van de wijziging mogelijk in het geding. Reden dan ook om de wijziging van het omgevingsplan hierop te beoordelen.

Het betreft een groot aantal regels. Het merendeel hiervan zal de voorliggende wijziging niet direct raken. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij dit project, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel volstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. Op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staan. Het betreft onder andere regels uit:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving
- De Omgevingsverordening Overijssel 2024
- Lokale verordeningen, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2021.

Voor een aantal regels is er aanleiding voor een verdiepende toets. Zo'n aanleiding bestaat als op voorhand helder is dat de betreffende regelgeving de wijziging direct raakt. Bijvoorbeeld als een wijziging ziet op woningbouw op een plek waar waardevolle bomen staan is er een directe relatie tot de gemeentelijke bomenverordening, welke de uitvoerbaarheid van de woningbouw in de weg kan staan. Of als een flora en fauna activiteit aan de orde is. Die beoordeling vindt plaats bij het betreffende onderwerp in de hoofdstukken 6 tot en met 9.

10.3 Vergunningen en Handhaving

10.3.1 Kaders

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningenstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden.

Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, welke veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld de welstandscommissie, en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf.

Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Zwolse omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege overgenomen in het definitieve plan.

10.3.2 Beoordeling

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden een aantal gebruiksactiviteiten toegestaan binnen het wijzigingsgebied. Deze activiteiten zijn geobjectiveerd met onder andere definities, aanduidingen en normen.

Waar mogelijk is aangesloten op al aanwezige vergunningenstelsels, zoals voor bouwen. Deze wijziging omgevingsplan geeft op het wijzigingsgebied toegespitste nadere, objecief begrensde beoordelingsregels. De regels betreffen onder andere thema's als archeologie, beeldkwaliteit, geluid, parkeren en omgevingsveiligheid.

Hoofdstuk 11 Juridische aspecten

11.1 Wijziging Omgevingsplan

Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'omgevingsplan van rechtswege'. Zo ook de voor het voorliggende wijzigingsgebied relevante bestemmingsplannen Weezenlanden-Noord, Assendorp (en de Zwolse parapluplan bouw- en cultuurhistorie en parkeren binnen het plangebied van Assendorp). Het Omgevingsplan gemeente Zwolle bestaat verder uit de Bruidsschat (hoofdstuk 1 en hoofdstuk 22) en een aantal gemeentelijke verordeningen De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Er is in algemene zin vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen directe aanleiding bij dit project de regels in het omgevingsplan van rechtswege uit het deel van de Bruidsschat en de lokale verordeningen te herzien. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij dit project, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel volstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. En op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staat.

Voor een beperkt aantal regels is er aanleiding geweest voor een verdiepende toets. Zo'n aanleiding bestaat als op voorhand helder is dat de betreffende regel de wijziging direct raakt. Het resultaat hiervan, inclusief de gevolgen voor de planregels, staat beschreven bij het betreffende onderwerp in de hoofdstukken 6 tot en met 9 en in de onderstaande paragrafen.

Dit omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeenteraad gewijzigd worden (zie oa art. 2.4 en 22.6 Ow). De voorliggende wijziging beperkt zich grotendeels tot het 'bestemmingsplandeel' van het omgevingsplan ter plekke van het wijzigingsgebied. Naast het 'bestemmingsplandeel' worden bij deze wijziging een beperkt aantal bepalingen van de Bruidsschat niet van toepassing verklaard en/of gewijzigd.

Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan betreft planregels met een motivering. De voorliggende motivering geeft een onderbouwing van het besluit. Het motiveert dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

De planregels gaan deel uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, geschrapt, gewijzigd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

Deze wijziging van het omgevingsplan past de STOP/TPOD methode toe.

Planregels

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

- de planregels zoals opgenomen in de van het omgevingsplan van rechtswege deel uitmakende bestemmingsplannen zijn niet van toepassing verklaard;
- de planregels zoals opgenomen in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het wijzigingsbesluit;
- hoofdstuk 1 (algemene bepalingen) is van toepassing verklaard op het wijzigingsbesluit;
- het bepaalde in paragraaf 22.3.4 is van toepassing verklaard, voor een enkele activiteit wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 22.63.

Werkingsgebied

Deze wijziging omgevingsplan betreft uitsluitend de locatie 'Nieuwe Veemarkt '.

Procedure

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

  De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.). De kennisgeving voor deze wijziging van het omgevingsplan is op 26 november 2024 gepubliceerd in het Gemeenteblad.
- Ontwerp-omgevingsplan

  De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

  Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb)
- Vaststellen omgevingsplan

  De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking

op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

OVERZICHTBIJLAGEN

Bijlage 1	Voorzieningenonderzoek
Bijlage 2	Visie Kantorenmarkt Zwolle
Bijlage 3	Update Visie Kantorenmarkt
Bijlage 4	Cultuurhistorische analyse
Bijlage 5	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 6	Verkeersberekeningen Nieuwe Veemarkt
Bijlage 7	Onderzoek naar luchtkwaliteit
Bijlage 8	Quickscan Ecologie
Bijlage 9	Ecologische voortoets Wop Nieuwe Veemarkt
Bijlage 10	Bomeninventarisatie
Bijlage 11	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 12	Waterstructuurplan Kamperpoort Zwolle
Bijlage 13	Akoestisch onderzoekgeluid bij weg- en railverkeer
Bijlage 14	Quick scan geluid van bedrijven
Bijlage 15	Trillingsonderzoek
Bijlage 16	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 incl. indicatief asbestonderzoek
Bijlage 17	Notitie risico's bedrijventerrein Voorst ten opzichte van Nieuwe Veemarkt
Bijlage 18	Kwantitatieve Risicoanalyse Rijksweg A28 - Nieuwe Veemarkt Zwolle
Bijlage 19	Kwantitatieve Risicoanalyse buisleiding - Nieuwe Veemarkt Zwolle
Bijlage 20	Aanvullend onderzoek ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 21	Bodemenergieplan Nieuwe Veemarkt