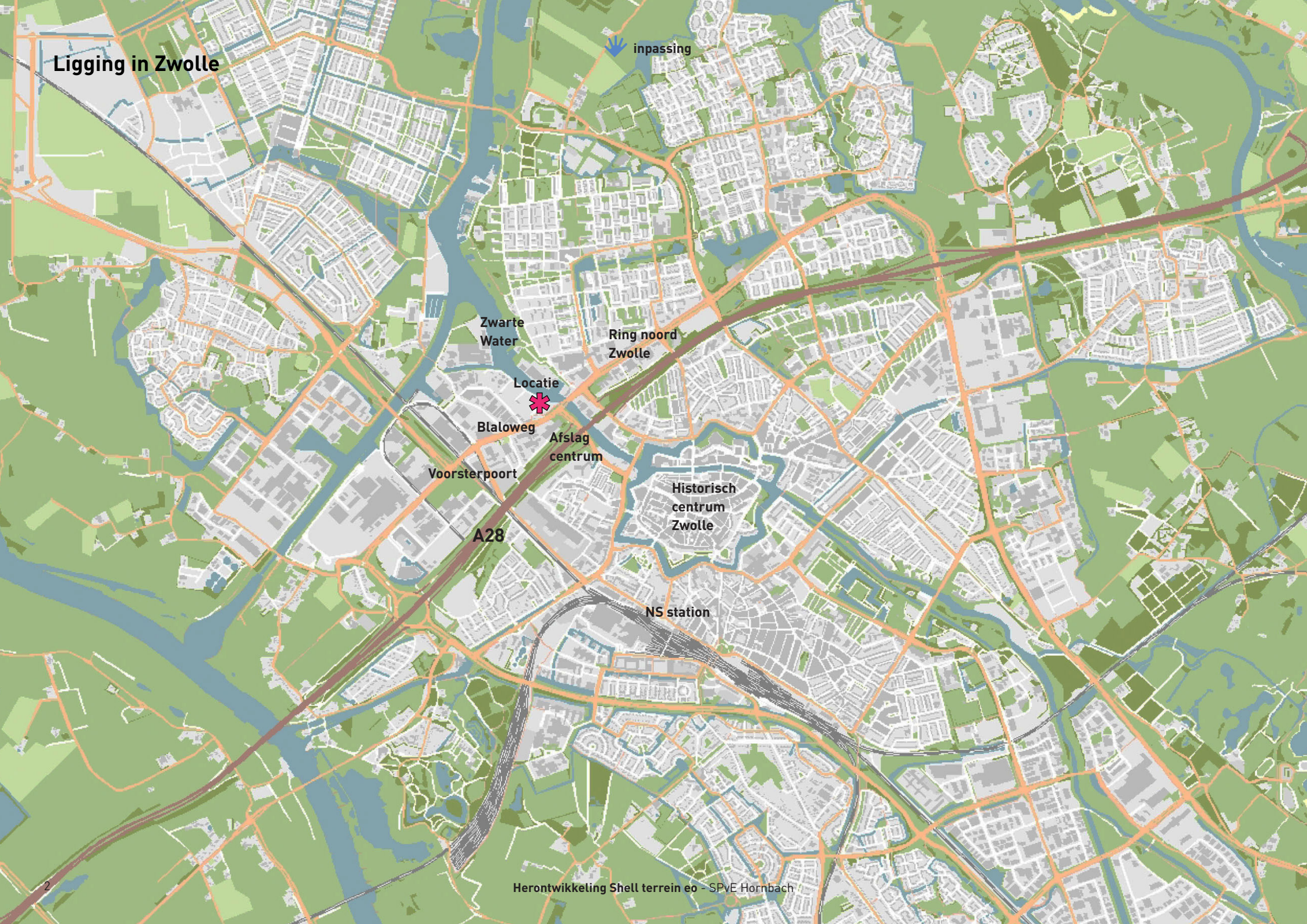




Zwolle

Herontwikkeling Shell terrein eo
Randvoorwaarden en uitgangspunten
inpassing Hornbach 28 mei 2013

Ligging in Zwolle



inpassing

Zwarte Water

Ring noord Zwolle

Locatie

Blaloweg

Afslag centrum

Voorsterpoort

A28

Historisch centrum Zwolle

NS station

Herontwikkeling Shell terrein e.o.

Randvoorwaarden en uitgangspunten in
inpassing Hornbach 28 mei 2013

Voormalig Shell terrein en omgeving

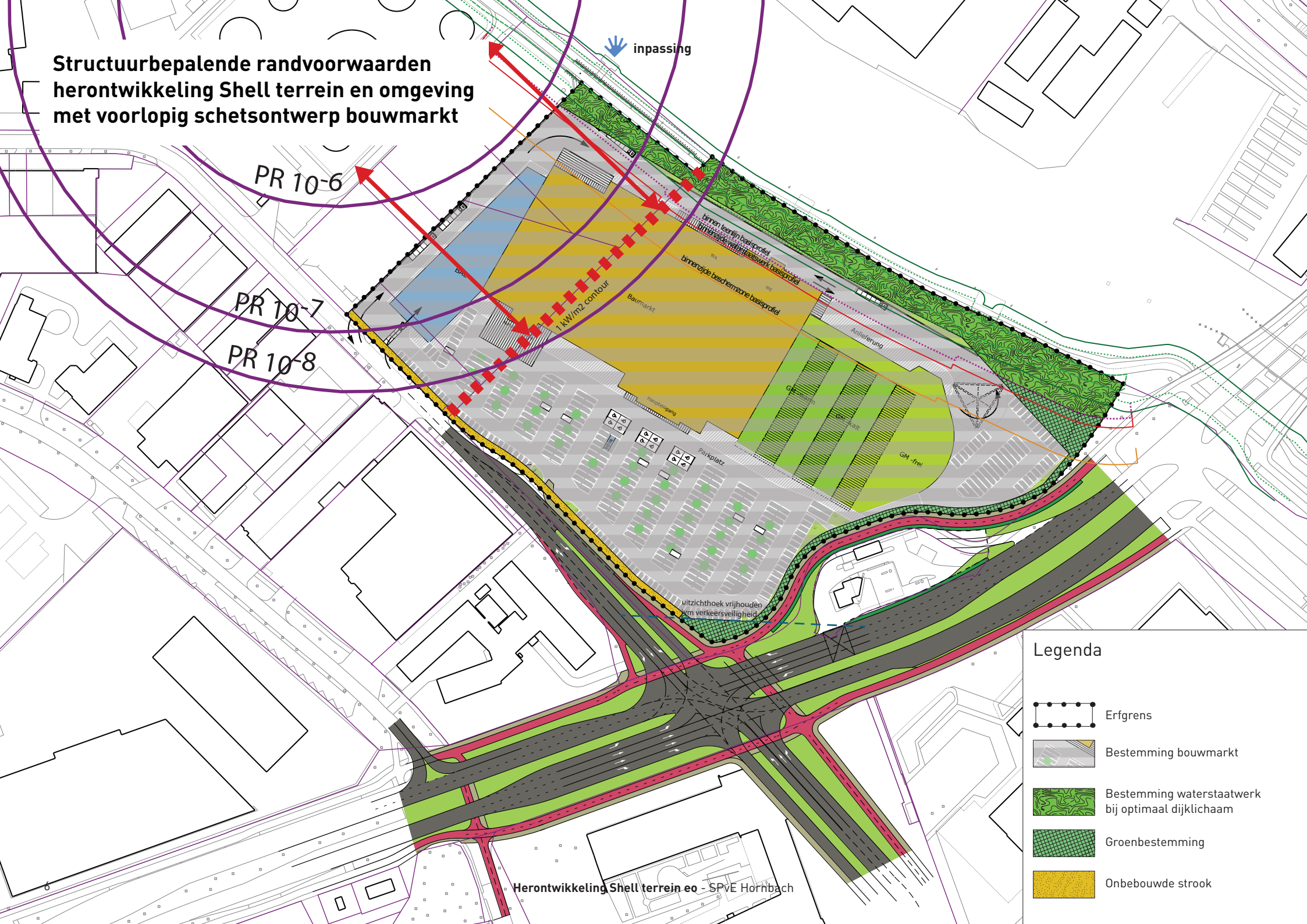
inpassing

Herontwikkeling Shell terrein eo - SRVE Hornsach

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7	7 Verkeerskundige inpassing	25
1.1 Initiatieffase en Stedenbouwkundige verkenning		7.1 Parkeerterrein personenauto's	
1.2 Stedenbouwkundig Programma van Eisen		7.2 Expeditie	
		7.3 (Brom)fietsverkeer	
2 Gebiedsbeschrijving	9	7.4 Openbaar vervoer	
		7.5 Bereikbaarheid hulpdiensten	
3 Ruimtelijke uitgangspunten	11	7.6 Verkeersmanagement	
3.1 Bestemmingsplan			
3.2 Ruimtelijke uitgangspunten		8 Nadere uitvoeringsaspecten	26
4 Stedenbouwkundige inpassing	13	8.1 Bodemkwaliteit	
4.1 Bouwprogramma Hornbach		8.2 Riolering en hemelwater	
4.2 Positionering, oriëntatie en opbouw volume		8.3 Overstromingsrisico	
4.3 Hoogte en bebouwingspercentage		8.4 Klimaatbestendige stad	
		8.5 Duurzaamheidsaspecten	
5 Architectonische inpassing	15		
5.1 Beeldkwaliteit bouwmarkt			
5.2 Beeldkwaliteit tuincentrum			
5.3 Duurzaamheidselementen			
5.4 Attentiemast			
6 Landschappelijke inpassing	19		
6.1 Groen Blaloweg			
6.2 Groen Zwarte Water			
6.3 Groen Katwolderweg			
6.4 Noordzijde terrein			
6.5 Inrichting parkeerterrein			

Structuurbepalende randvoorwaarden herontwikkeling Shell terrein en omgeving met voorlopig schetsontwerp bouwmarkt



Legenda

- Erfgrens
- Bestemming bouwmarkt
- Bestemming waterstaatwerk bij optimaal dijklichaam
- Groenbestemming
- Onbebouwde strook

1 Inleiding

Op particulier initiatief heeft Katwolde Projecten B.V. bij de gemeente het verzoek ingediend om het door haar aangekochte terrein van voorheen BP en Shell, te herontwikkelen en herbestemmen voor een bouwmarkt met tuincentrum en drive-in (bouwstoffen afhaaldepot). In dit rapport komen de randvoorwaarden en uitgangspunten aan bod waar deze herontwikkeling aan moet voldoen. De richtlijnen zijn toegespitst op de vestiging van een Hornbach.

1.1 Initiatieffase en Stedenbouwkundige verkenning

Op basis van de startnotitie Herontwikkeling Shellterrein e.o. (d.d. 14 februari 2012) is in de initiatieffase met betrokken partijen gewerkt aan een stedenbouwkundige verkenning naar de herontwikkeling van het Shellterrein. De strategische uitgangspunten (d.d. 27 juli 2011) en het schetsontwerp (d.d. 2 december 2011) uit de startnotitie dienden hierbij als 'input' voor een optimaal, door partijen gedragen verkenningresultaat, waarbij gekeken is naar:

- De randvoorwaarden met het oog op de ontsluiting en de stedelijke hoofdgroenstructuur in relatie tot een optimale stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheid voor de komst van een bouwmarkt.
- De randvoorwaarden met betrekking tot de veiligheid van de waterkering.

- De haalbaarheid vanuit milieu met het oog op de externe veiligheid, het geluid en de bodemsanering. Deze structuurbepalende randvoorwaarden en uitvoeringsaspecten voor een toekomstige bestemming zijn uitgebreid beschreven in de stedenbouwkundige verkenning en zijn weergegeven in het linkerkaartblad. Het grijze kader bevat een beknopte samenvatting van de stedenbouwkundige verkenning, die is vastgesteld op 22 april 2013 door de gemeenteraad.

1.2 Stedenbouwkundig Programma van Eisen

De gesprekken tussen de gemeente en de initiatiefnemer hebben geleid tot een Anterieure Overeenkomst. In de Anterieure Overeenkomst is afgesproken dat de gemeente een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opstelt.

Het SPvE bevat uitgangspunten die aangeven hoe Hornbach kan voldoen aan de vastgestelde randvoorwaarden.

Daarnaast zijn de uitgangspunten een beschrijving van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit, het ambitieniveau, en de samenhang en hiërarchie tussen ruimtes, gebouwen en functies. Dit SPvE wordt door de initiatiefnemer vertaald in een bestemmingsplan. De gemeente toetst het bestemmingsplan en brengt het na goedkeuring in procedure.

Stedenbouwkundige schetsverkenning

De belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

1. Een duurzame versterking van de stedelijke hoofdgroenstructuur langs het Zwarte Water.
2. Een openbaar toegankelijke, groene dijkstrook. Ter hoogte van de dijk is tevens een vluchtroute voor de brandweer aanwezig, die geschikt is voor brandweervoertuigen.
3. Een aanpassing van de Katwolderweg en de kruising met de Blaloweg, met een vrij te houden uitzichthoek.
4. Het duurzaam versterken van de stedelijke hoofdgroenstructuur langs de Blaloweg, als gevolg van de aanpassing van het kruispunt Blaloweg/Katwolderweg.

De belangrijkste uitvoeringsaspecten zijn:

1. De grootschalige detailhandel ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} (PR) van het Argos-terrein aan de noordzijde van het terrein.
2. De publieke in- en uitgangen van de bouwmarkt met het tuincentrum bevinden zich in een gebied waar de hittestraling de waarde van 1 kW/m^2 niet overschrijdt.
3. De parkeerplaatsen van de consumenten bevinden zich in een gebied waar de hittestraling de waarde van 1 kW/m^2 niet overschrijdt.
4. De in- en uitgangen van de drive-in en de toevoer naar het laad- en losgedeelte mogen worden blootgesteld aan een hittestraling van $> 1 \text{ kW/m}^2$.
5. Een dijkversterking is niet onmogelijk doordat alle constructieve delen van een toekomstig gebouw (inclusief de fundering) die onder de kruinlijn en/of onder de 1:5 lijn vallen, onderdeel worden van de waterkering. Deze constructieve onderdelen dienen te voldoen aan een levensduur van 100 jaar en kunnen een waterstand keren behorend bij deze levensduur.

Luchtfoto locatie Hornbach



inpassing

indoor
skicentrum

van der Sluijs
groep

Zwarte Water

scheepswerf

Profile
tyrecenter
Kalvenaar

toekomstig fietspad

Locatie
Hornbach

Kalsbeek
motoren

Katwolderweg

Katerdijk

tankstation

Adviesbureaus,
kantoorinrichtingen

Blaloweg

Blaloborg
VMBO
Talentstad

bouwmarkt
Gamma

A28

leegstaande
school

Herontwikkeling Shell terrein eo - SPvE Hornbach

2 Gebiedsbeschrijving

De locatie 'voormalig Shellterrein' is momenteel braakliggend en geschikt voor herontwikkeling. Het gebied is ongeveer 4,1 ha groot en omvat het braakliggende Shellterrein, een deel van het BP-terrein en ook een perceel van Zandberge. De locatie wordt begrensd door de Blaloweg aan de zuidzijde, de Katwolderweg aan de westzijde, het Zwarte water en de Katerdijk aan de oostzijde, en het overige deel van het BP-terrein, het Argos-terrein van de voormalige North Sea Group, aan de noordzijde.

De gronden van de locatie worden verworven door besloten vennootschap Katwolde, die het gebied wil herontwikkelen voor een bouwmarkt met tuincentrum en drive-in.

Het voormalig Shellterrein ligt in het stadsdeel Voorst A, juist ten noorden van Voorsterpoort en de A28. Voorst A is een al wat oudere bedrijvenlocatie die zich daar door de gunstige ligging aan het Zwarte Water, heeft ontwikkeld.

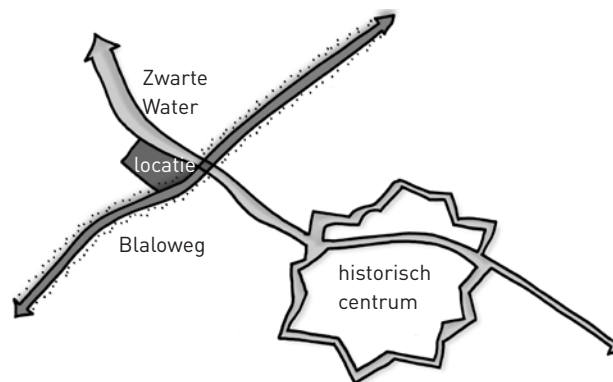
De waterinfrastructuur (IJssel, Zwolle-IJsselkanaal, Zwarte Water) heeft al van oudsher een belangrijke invloed op de strategisch economische positie van Zwolle. Het Zwarte Water en de groene oevers vormen voor vele Zwollenaren, passanten en scheepvaart een bijzonder element.

De locatie is goed bereikbaar; rechtstreeks vanaf de Rijksweg 28, afslag centrum, via de Katerdijk of rechtstreeks vanaf de ringweg Zwolle. De locatie grenst namelijk direct aan de Blaloweg die een onderdeel is van het noordelijk deel van de ring Zwolle, hoofdonthutingsweg van Zwolle noord.

Door de ligging aan zowel de ringweg als aan het Zwarte Water/Katerdijk ligt de locatie op een belangrijk kruispunt van structuurdragers en verkeersroutes.

Doorgaande fietspaden vanuit het westen, oosten en zuiden komen ter hoogte van de locatie bij elkaar. Het Zwarte Water ten oosten van de locatie vormt een korte, rechtstreekse verbinding met het centrum van Zwolle. De centraal in het centrum gelegen 'Peperbus' is vanaf de zuidoostelijke hoek van de locatie duidelijk zichtbaar: het centrum is nabij.

De structuurdragers Blaloweg en Zwarte water hebben een groen, herkenbaar karakter. Langs de Blaloweg bevinden zich brede groenstroken met gras en bomen. Het ruime, doorlopende profiel zorgt voor binding en samenhang in het gebied. Langs het Zwarte water bevinden zich doorgaande groene oevers met fietsverbindingen.



Locatie ligt op de kruising van de Blaloweg en het Zwarte Water; 2 essentiële en kenmerkende structuurdragers van Zwolle

Welstandsnota

De welstandsnota bevat toetsingscriteria voor het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Er zijn algemene en gebiedsgerichte criteria. De algemene criteria gaan in op de relatie tussen vorm, gebruik en constructie, de relatie tussen bouwplan en omgeving, de schaal en maatverhoudingen en de detaillering.

De locatie ligt in Voorst, dat valt onder het gebiedscategorie bedrijventerreinen. Het niveau van de welstandstoetsing is regulier. Het beleid is gericht op:

- Het duurzaam laten functioneren van bedrijventerreinen.
- Het respecteren van de groenstructuur en de openbare ruimte als dragers van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het verbeteren van de relatie van de entrees van de gebouwen en de erfafscheidingen met het openbare gebied.
- Het verbeteren van de samenhang tussen de reclame-uitingen en de architectuur, met inbegrip van het daaraan gekoppelde kleurgebruik.
- Het verbeteren van de ruimtelijke en architectonische verschijningsvorm van gebouwen langs de doorgaande wegen.
- Het respecteren van de cultuurhistorische kenmerken van het industriële erfgoed.
- Het respecteren van de ruimtelijke karakteristiek van aangrenzende gebieden bij bebouwing en inrichting van de kavels aan de randen.

LEGENDA

bestemmingen

- kavelgrens
- bouwvlak
- erf (onbebouwd)
- groenbestemming
- waterstaatswerk (dubbelbestemming)

stedenbouwkundige inpassing

- bouwhoogte en bebouwingspercentage
- plaatsing tuincentrum op basis van schetsontwerp
- plaatsing bouwmarkt op basis van schetsontwerp
- tuincentrum beeldbepalend: volume bouwmarkt gelijk of terugliggend

architectonische inpassing

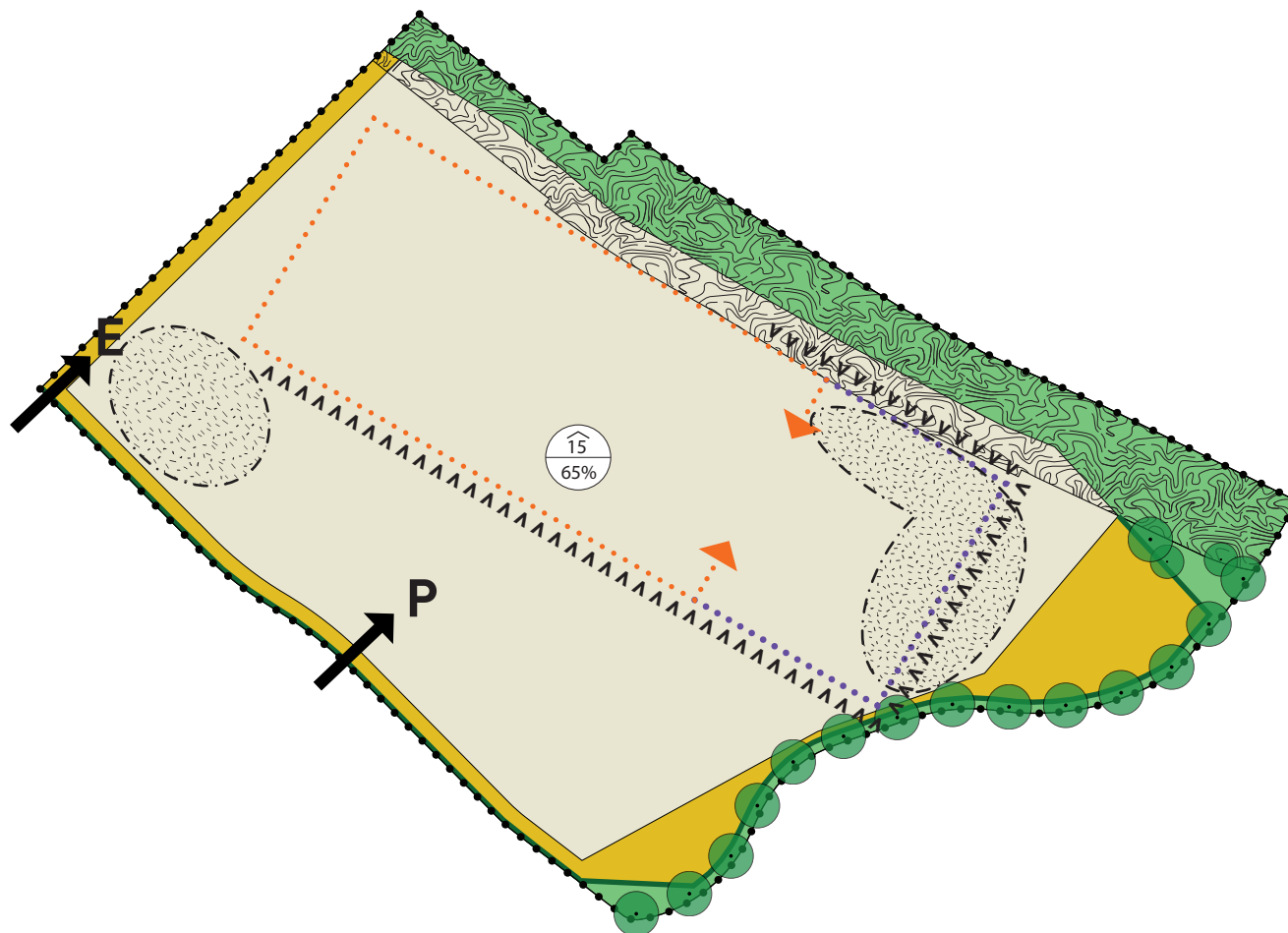
- vvvv representatieve gevel

landschappelijke inpassing

- laanbeplanting met zomereiken (quercus robur)
- haag
- gras en struiken
- opslag goederen en uitstellen producten (functieaanduiding OP)

verkeerskundige inpassing

- in/uitgang auto's
- in/uitgang expeditie



3 Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Bestemmingsplan

De huidige bestemming van de kavel valt binnen het vigerend bestemmingsplan Voorst A. De huidige bestemming is bedrijfsdoeleinden. Het initiatief van bouwmarktketen Hornbach past niet binnen deze bestemming, maar voldoet wel aan de gewenste ruimtelijke en economische kwaliteitsimpuls voor deze locatie. De ontwikkeling past in de urgentie om uitvoering te geven aan maatregelen voor revitalisering en herontwikkelingen van delen van Voorst. Voor het initiatief van Hornbach zal er een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. De ruimtelijke uitgangspunten vormen de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Vanwege de prominente ligging van de locatie aan een knooppunt van belangrijke routes (auto en fiets) en structuren (groen, dijk en water), is een goede inpassing van Hornbach belangrijk.

In de stedenbouwkundige verkenning zijn op basis hiervan structuurbepalende randvoorwaarden en uitvoeringsaspecten opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn niet vanuit het project beïnvloedbaar.

De ruimtelijke uitgangspunten zijn voor een deel de vertaling van deze randvoorwaarden, specifiek gemaakt voor de inpassing van Hornbach.

Het zijn richtlijnen die de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit, het ambitieniveau, en de samenhang en hiërarchie tussen ruimtes, gebouwen en functies beschrijven. De uitwerking is gedaan aan de hand van vier thema's:

1. de stedenbouwkundige inpassing
2. de architectonische inpassing
3. de landschappelijke inpassing
4. de verkeerskundige inpassing

De thema's worden uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 tot en met 7 met de bijbehorende ruimtelijke uitgangspunten. Zowel de stedenbouwkundige inpassing, het gebouwontwerp als het ontwerp van de inrichting van de kavel worden als integraal geheel beoordeeld. Het inrichtingsplan dient bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning te worden ingediend. In de regels van het bestemmingsplan zal hiertoe een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

De essentiekaart op de linkerpagina geeft een weergave van de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten met een beknopte toelichting in het grijze kader.

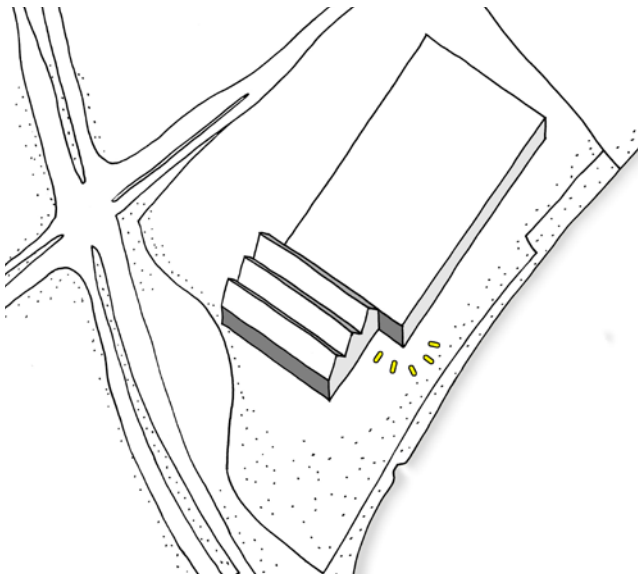
Toelichting essentiekaart

De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zijn:

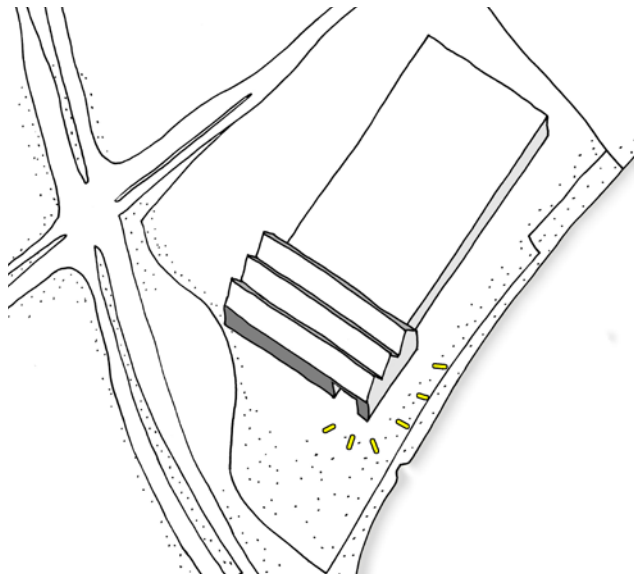
1. **Belangrijkste oriëntatie bouwvolume:** kruising Blaloweg-Katwolderweg en kruising Blaloweg-Zwarte Water.
2. **In de plaatsing en opbouw van het bouwvolume is het tuincentrum beeldbepalend.** Dit betekent dat het volume van de bouwmarkt óf gelijk ligt met het tuincentrum, óf de bouwmarkt is terugliggend.
3. **Hoogte maximaal 15m, bebouwingspercentage maximaal 65% van het totale bouwvlak.**
4. **Beeld tuincentrum:** open, transparant karakter, het dak is expliciet en bepalend aanwezig vanaf alle zichtzijden.
5. **Beeld bouwmarkt:** doosvormig, strak volume, zonder onderbrekingen, geen toeters en bellen. De luifel bij de ingangspartij is het kenmerkende gebouwonderdeel.
6. **De luifel en het dak van het tuincentrum zijn de beelddragers van het complex en zijn op elkaar afgestemd.**
7. **Structuurgroen Blaloweg:** groene rand van minimaal 3m breed, ingevuld met groen en zomereiken (*Quercus Robur*) van de 1ste orde, in samenhang ontworpen met de groene (her)inrichting van de Blaloweg.
8. **Structuurgroen Zwarte Water:** openbaar toegankelijke dijkstrook met een groene inrichting die naadloos aansluit op de reeds aanwezige groene oevers en op 3 plekken ruimte voor beplanting. Ontwerp afstemmen met het Waterschap.
9. **Terreininrichting:** professioneel ontwerp door landschapsarchitect; open, groene inrichting met bomen en hagen.
10. **Parkeren:** minimaal 2,1 - 2,6 pp/100m² bvo, op eigen terrein, gecombineerde in- uitrit op minimaal 120m uit de as van de Blaloweg.
11. **Expeditie:** noordzijde van het terrein, gescheiden van het autoverkeer.
12. **Hulpdiensten:** ter hoogte van de dijk moet het terrein geschikt worden gemaakt als aanvalsroute voor de brandweer en als vluchtweg. Ontwerp afstemmen met de brandweer.



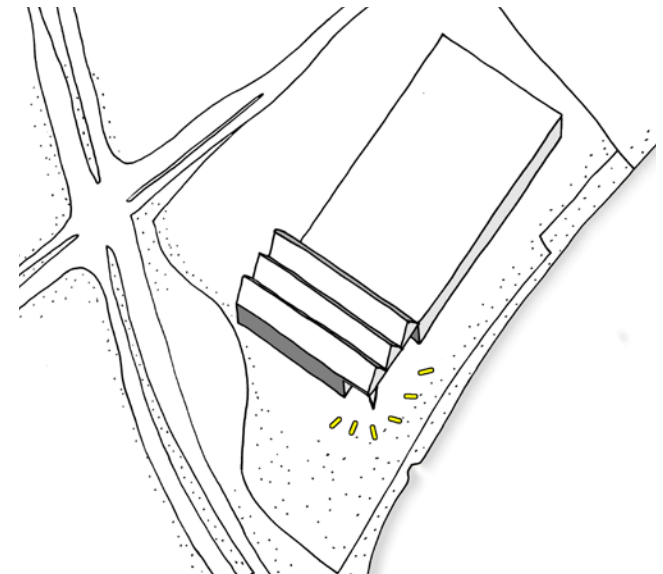
De locatie ligt aan het knooppunt van 2 structuurdragers, de Blaloweg en het Zwarte Water/Katerdijk, met hun groene karakter met langs de dijk een korte, rechtstreekse verbinding met de binnenstad van Zwolle



Het tuincentrum ligt terug ten opzichte van de bouwmarkt. Hierdoor ligt het weinig aansprekende hoekpunt van het doosvormige volume van de bouwmarkt in het zicht



Door het dak van het tuincentrum naar voren te laten springen ten opzichte van het volume van de bouwmarkt is het karakteristieke dak van het tuincentrum beeldbepalend.



Door het dak van het tuincentrum gelijk te leggen met het volume van de bouwmarkt is het overhoekse beeld van het tuincentrum beeldbepalend vanaf de Blaloweg en het Zwarte Water.

4 Stedenbouwkundige inpassing

Het voormalige Shell terrein e.o. is een zichtlocatie.

De kavel ligt op een knooppunt van twee belangrijke structuurdragers van de stad Zwolle. Het noordelijk deel van de ringweg Zwolle, de Blaloweg, kruist hier het Zwarte Water, met zijn rechtstreekse verbinding naar het centrum van Zwolle. Vanaf het kruispunt Blaloweg/Zwarte Water is de Peperbus van Zwolle duidelijk zichtbaar, zie de afbeelding op de linkerpagina.

Vanwege deze specifieke ligging is het van belang dat de invulling van de kavel goed ingepast en verankerd wordt in de omgeving. Naast aandacht te besteden aan een passende positionering, oriëntatie en uitstraling van het gebouw is het ook van belang om de buitenruimten passend en duurzaam in te richten.

4.1 Bouwprogramma Hornbach

Op de beschikbare kavel is het mogelijk om een Hornbach te realiseren met het volgende programma:

- Bouwmarkt ca. 10.000 m² bvo
- Drive-in ca. 2.000 m² bvo
- Tuincentrum ca. 1.500 m² bvo overdekt verwarmd en ca. 1.000 m² bvo overdekt onverwarmd
- Onoverdekt buitenterrein ca. 2.000 m² bvo

4.2 Positionering, oriëntatie en opbouw volume

In het voorlopige schetsontwerp van Hornbach is het

hoofdvolume (de bouwmarkt en het tuincentrum) aan de zijde van het Zwarte Water geplaatst. De drive-in bevindt zich aan de noordwestzijde. De buitenruimte van het tuincentrum is aan de zuidoostzijde gepositioneerd.

In de opbouw van het hoofdvolume zijn het tuincentrum en de luifel boven de centrale ingangspartij het meest karakteristiek.

Uitgangspunten

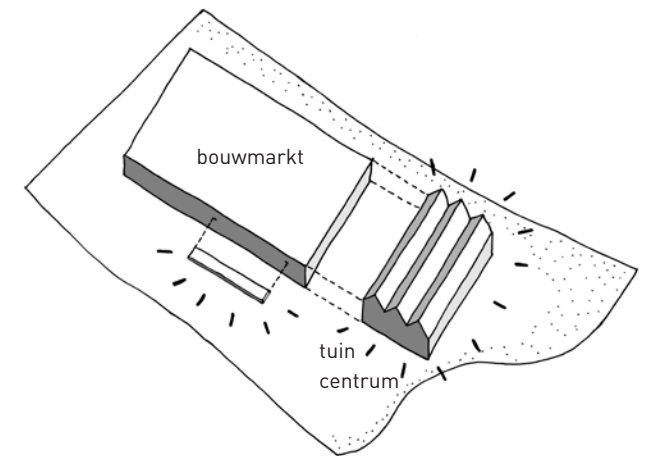
- Het tuincentrum is beeldbepalend in de zichtlijnen vanaf de Baloweg, het Zwarte Water en de Katerdijk (vanuit het centrum).
- Het volume van de bouwmarkt ligt òf gelijk met het tuincentrum òf is terugliggend (zie de impressies op de linkerpagina). Door deze opbouw verdwijnen de weinig aansprekende hoekpunten van het doosvormige volume van de bouwmarkt uit het zicht.
- De drive-in is als volume ondergeschikt aan de bouwmarkt en het tuincentrum.
- Bouwmarkt en tuincentrum kennen een onderscheidende uitstraling. De twee massa's versterken elkaar en zijn als één samenhangend geheel ontworpen.
- Bouwmarkt en tuincentrum zijn eenvoudig van hoofdpzpet: 2 doosvormige, strakke volumes, waarvan 1 met een kenmerkend dak.

4.3 Hoogte en bebouwingspercentage

Gezien de ligging van de locatie, zie de stedenbouwkundige verkenning, is een open en groen karakter van de randen van de kavel belangrijk.

Uitgangspunten

- De randen zijn onbebouwd, zie essentiële kaart blz. 10 voor de bestemmingen.
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 65% van het totale bouwvlak.
- De bebouwingshoogte bedraagt maximaal 15 meter.



Het hoofdvolume bestaat uit 3 componenten: de bouwmarkt, het tuincentrum en een grote luifel boven de centrale ingang.

Beeldreferenties zijde Blaloweg-Katwolderweg

- De bouwmarkt en het tuincentrum hebben ieder hun eigen vorm en karakter; doos en kas.
- De twee massa's zijn als één samenhangend geheel ontworpen.
- De luifel boven de centrale ingangspartij van de bouwmarkt en het dak van het tuincentrum zijn de beelddragers van het gebouwcomplex.
- De detaillering, materialisering en het kleurgebruik van de luifel en het (dak van het) tuincentrum zijn op elkaar afgestemd



+



Luifel

Dak tuincentrum



+



+



5 Architectonische inpassing

Aan de voorzijde van het complex zijn dé beelddragende luifel boven de centrale ingangspartij van de bouwmarkt en het dak van het tuincentrum. Deze twee gebouwonderdelen kenmerken het entreegebied aan de Katwolderweg en zijn beeldbepalend vanaf de Blaloweg (komend vanuit het westen). Een zorgvuldige uitwerking en een passende beeldkwaliteit is belangrijk.

De vormgeving van het tuincentrum bepaald eveneens de uitstraling van Hornbach vanaf de Blaloweg (komend vanuit het oosten) en de Katerdijk (komend vanuit het centrum en de A28). Een representatieve gevel is ook aan deze zijde essentieel. Een belangrijk aandachtspunt is de inrichting en de uitstraling van de omheining van de buitenruimte van het tuincentrum.

De achterzijde bevindt zich eveneens aan een belangrijke zichtzijde: de openbaar toegankelijke, groene dijkstrook en het Zwarte Water. De uitwerking van deze gevel vergt dus bijzondere aandacht.

Uitgangspunten algemeen

- De gevels zijn rondom eenduidig en consequent vormgegeven.
- De detaillering, materialisering en het kleurgebruik van de luifel en het (dak van het) tuincentrum zijn op elkaar afgestemd (zie de referentiebeelden op de linkerpagina).

- Ondergeschikte bouwdelen (technische ruimtes e.d.) zijn integraal met het gebouwontwerp meegenomen.

5.1 Beeldkwaliteit bouwmarkt

De bouwmarkt is een eenvoudig, robuust doosvormig volume, zonder toeters en bellen. De luifel boven de centrale ingang vormt het kenmerkende gebouwonderdeel. Een open en transparant karakter draagt bij aan de relatie binnen-buiten en zorgt voor een aangenaam en prettig winkelklimaat.

Uitgangspunten voorgevel bouwmarkt

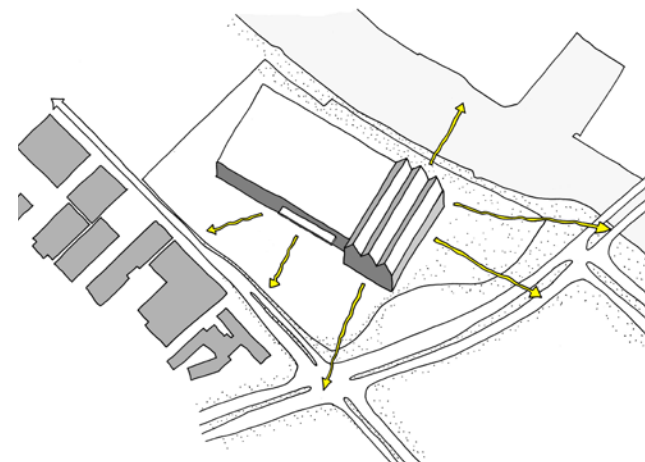
- Het dak van de bouwmarkt bestaat uit 1 doorgaande lijn, zonder onderbrekingen. De gevel is terughoudend en als continue doorlopende wand vormgegeven.
- Grote gevelopeningen in de vorm van glazen puien zijn wenselijk.
- De naamsaanduiding van de bouwmarkt is een integraal onderdeel van de voorgevel.
- De naamsaanduiding krijgt de ruimte en bevindt zich niet onder de luifel.
- Materiaal gevel bouwmarkt: geprofileerde stalen beplating.
- De gevel van de bouwmarkt bestaat uit maximaal 2 (fellere) hoofdkleuren.
- Het mee-ontwerpen van ophangplaatsen voor reclame

is wenselijk, zodat compositorisch een evenwichtig gevelbeeld ontstaat.

- De drive-in is minder opvallend dan de bouwmarkt en het tuincentrum. De uitstraling en het kleurgebruik is ingetogen.

Uitgangspunten achtergevel bouwmarkt

- Gevelopeningen zijn wenselijk, waardoor de bouwmarkt meer uitstraling aan deze zijde krijgt, met uitzicht op het Zwarte Water.
- Een groene gevel is wenselijk. Een vegetatiewand/begroeide gevel is representatieve reclame aan deze groene waterzijde, zie referentiebeelden blz. 16.
- Een eventuele naamsaanduiding (1 x) is mee ontworpen



Het tuincentrum is beeldbepalend met zichtlijnen vanaf het Zwarte Water, de Katerdijk (centrum) en de Blaloweg

Beeldreferenties zijde Zwarte Water

- De achtergevel is rustig, terughoudend ontworpen, geen reclameuitingen en andere beeldverstorende elementen, zoals hekwerken of opslag.
- Gevelopeningen zijn wenselijk en verlevendigen het beeld, met uitzicht op het Zwarte Water.
- Een groene gevel is wenselijk. Een vegetatiewand/begroeide gevel is representatieve reclame aan deze groene waterzijde.
- Naamsaanduiding is meeontworpen binnen het gevelvlak en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.



binnen het gevelvlak en is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.

- Laad- en losplaatsen zijn geïntegreerd in het gevelbeeld, inclusief eventuele luifels.
- Geen reclame(borden).

5.2 Beeldkwaliteit tuincentrum

Het tuincentrum is beeldbepalend vanaf de Blaloweg, het Zwarte Water en de Katerdijk. Een open en transparant karakter draagt bij aan de relatie binnen-buiten en zorgt voor een aangenaam en prettig winkelklimaat.

Uitgangspunten tuincentrum

- Het tuincentrum heeft een specifieke en herkenbare dakvorm zoals bijvoorbeeld een kas of een palmhouse, zie de referentiebeelden op blz. 14.
- De inrichting en de uitstraling van de omheining van de buitenruimte van het tuincentrum werkt niet storend op de uitstraling van de gevels (zie landschappelijke inpassing). Het tuincentrum bepaald het beeld.
- Grote glazen puien zijn wenselijk.

5.3 Duurzaamheidselementen

Het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen wordt aangemoedigd. Hierbij kan gedacht worden aan warmte koudeopslag, zonnepanelen op het dak, windmolens en

dergelijke. Een aantal duurzaamheidsmaatregelen hebben een directe invloed op de uitstraling van het gebouw.

Uitgangspunten

- De duurzaamheidselementen zijn goed geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw en de landschappelijke inrichting van de kavel, en vormen niet op het laatst toegevoegde, losstaande incidenten.
- Zichtbare duurzaamheidsmaatregelen komen ten goede aan de kwalitatieve uitstraling van het gebouw.

5.4 Attentiemast

Op de kavel mag op grond van het huidige reclamebeleid van de gemeente Zwolle een object, zoals een attentiemast, de hoogte van het pand of complex niet of slechts in beperkte mate overstijgen. Op dit moment wordt dit beleid nader bepaald.

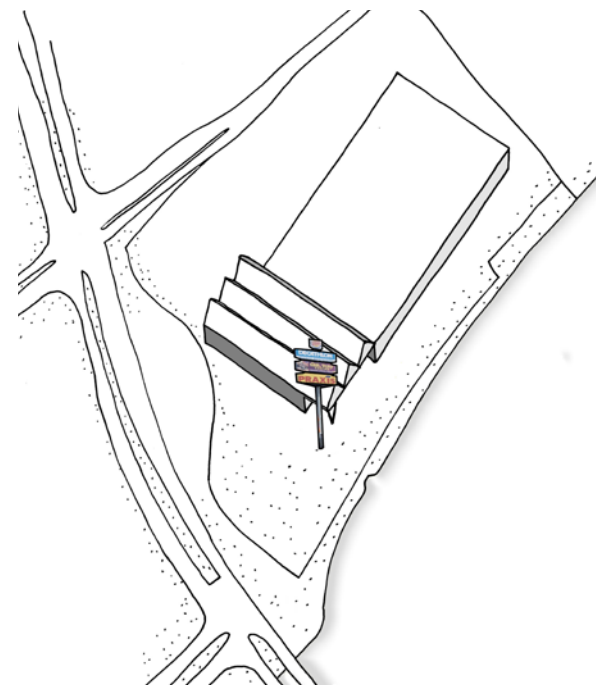
Het structuurplan heeft de doelstelling om de zichtbaarheid van Zwolle en van de snelweggebonden bedrijven, vanaf de A28 te bevorderen. Een attentiemast draagt bij aan deze zichtbaarheid. De hoek Zwarte Water-Blaloweg is gelegen op het kruispunt van twee structuurdragers en is een representatief herkenningspunt voor de stad, voor de inwoners en de passanten. Een zorgvuldige inpassing van een eventuele attentiemast is belangrijk.

In het nader te bepalen beleid zullen randvoorwaarden en

uitgangspunten worden opgenomen waaraan de vormgeving van een attentiemast moet voldoen.

Uitgangspunten

- De attentiemast wordt bij het gebouwcomplex geplaatst en niet in/vlakbij het publieke domein.
- De attentiemast voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten uit het nader te bepalen reclamebeleid op de vormgeving van attentiemasten.



Het beleid op attentiemasten wordt momenteel nader bepaald.

Landschappelijke inpassing



6 Landschappelijke inpassing

De kavel van Hornbach grenst aan twee structuurdragers die op het stedelijke schaalniveau van elementair belang zijn voor de stad Zwolle. De Blaloweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en het Zwarte Water met de dijk en de groene oevers ligt in een directe lijn met de binnenstad. Een adequate invulling van deze prominente randen met groen en bomen, in combinatie met een open en groene terreininrichting, is essentieel voor een zorgvuldige inbedding van deze locatie in de omgeving. De kavel kent een logische, ononderbroken overgang van semi-openbaar naar openbaar gebied.

Het inrichtingsplan (het ontwerp voor de landschappelijke inpassing en de terreininrichting) dient door een landschapsarchitect te worden ontworpen en overeenkomstig te worden uitgevoerd. Het resultaat draagt niet alleen bij aan de kwaliteit van de plek in relatie tot zijn omgeving, maar is ook toekomstbestendig, passend in het beleid voor de klimaatbestendige stad (zie nadere uitvoeringsaspecten). Bovendien zorgt een groene uitstraling met bomen voor een aangenaam en prettig winkelklimaat. De uitgangspunten in dit hoofdstuk vormen de input voor dit inrichtingsplan.

De gemeente Zwolle ziet het inrichtingsplan voor deze locatie als integraal onderdeel van het bouwplan en het ontwerp wordt dus beoordeeld en getoetst. Het goedgekeurde inrichtingsplan dient bij de aanvraag voor

de omgevingsvergunning te worden ingediend. In de regels van het bestemmingsplan zal hiertoe een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

6.1 Groen Blaloweg

Het normaalprofiel langs de Blaloweg is een doorgaande laanbeplanting aan weerszijden van de weg met boomsoorten van de eerste grootte en een rij bomen in de middenberm. Bovendien positioneren de gebouwen zich met een groen voorgebied aan de weg. De kavels hebben aan deze zijde geen hekwerken, hooguit een haag als erfafscheiding, zie de afbeeldingen op blz 20. Dit heeft tevens te maken met de sociale veiligheid: de (hoofd) fietsroute langs de Blaloweg moet geen opgesloten en onveilig gevoel geven. De huidige fietsroute achter het Shell



Door de herinrichting van het kruispunt Blaloweg-Katwolderweg verdwijnt groen. Groenstroken en bomen verdienen compensatie

tankstation langs verdient dan ook de nodige aandacht.

De route heeft een onprettige en schrale uitstraling. Door de herinrichting van het kruispunt verdwijnt er groen door het oprukkend asfalt. Deze groenstroken en bijbehorende bomen verdienen compensatie, waarbij in de nieuwe situatie de kans ontstaat de stedelijke groenstructuur te herstellen en te versterken. Hiervoor dienen de groenstroken die ontstaan bij de aanleg van de nieuwe kruising en de daarmee samenhangende verlegging van het fietspad en de groene rand op het perceel van Hornbach.

Uitgangspunten rand Blaloweg

- De groene rand van de kavel wordt in samenhang ontworpen met de groene (her)inrichting van de Blaloweg en het kruispunt met de Katwolderweg.



De huidige fietsroute achter het Shell tankstation heeft een onprettige uitstraling



De Blaloweg: hoofdgroenstructuur van Zwolle, met brede groenstroken van gras en bomen



Zwarte Waterallee:
de gehele buitenring van Zwolle is een groene hoofdstructuur



Kruising Gasthuisdijk-Blaloweg:
groene voorgebieden, hagen als erfafscheiding



Kruising Katwolderweg-Blaloweg:
kavel naast Hornbach met een groen voorgebied en een haag

- De invulling is onderdeel van een doorgaande laanbeplanting aan weerszijden van de weg met zomereiken (Quercus Robur) van de 1ste orde.
- De minimale breedte van de groene rand is 3 m.
- Op de hoek Blaloweg/Katwolderweg krijgt de vrij te houden uitzichthoek een invulling met gras en bomen, met onder de kruinen door zicht op de bouwmarkt.
- Een eventuele wadi of bergingsvijver ligt niet in de groenbestemming en tast de doorlopende groenstrook met bomen langs de Blaloweg niet aan. Het ontwerp van een eventuele wadi maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan en wordt professioneel aangelegd.

Uitgangspunten erfafscheiding Blaloweg

- De rand van het parkeerterrein wordt ingevuld met hagen.
- Het hekwerk om de buitenruimte van het tuincentrum wordt terugliggend geplaatst. De groene rand aan de Blaloweg hoort qua beeld bij de openbare ruimte.
- Terugliggend hekwerk is rustig en onopvallend uitgevoerd, met een maximale hoogte van 4m.
- Aan het hekwerk zijn geen uitstallingen of reclame bevestigd.
- Hekwerken (deels) laten begroeien met groen is wenselijk. De keus van de soort beschoeiing versterkt de groene rand.

6.2 Groen Zwarte Water

De waterinfrastructuur – IJssel, Zwolle-IJsselkanaal, Zwarte Water – heeft al van oudsher een belangrijke invloed op de strategische positie van Zwolle. Het is voor vele Zwollenaren, passanten en de scheepvaart een bijzonder element, waarbij de dijk en groene oevers een belangrijk rol kunnen spelen voor een doorgaande fietsroute van en naar het centrum. Daarom krijgt de dijkstrook als deel van de stedelijke groenstructuur een groenbestemming en wordt openbaar toegankelijk gemaakt en als zodanig ingericht, bijvoorbeeld met enkele bomen en een flaneer-graspad. Bij de in het structuurplan genoemde verdere uitbouw van het Zwarte Water tot een robuuste groene vinger behoort ook de ontwikkeling van de voet van de dijk aan de waterzijde tot een rivieroevermilieu.

Op de hoek Zwarte Water/Blaloweg kruisen twee doorgaande structuurdragers elkaar, waardoor deze plek een representatieve, ruimtelijke knoop in het stedelijk weefsel is. De groenstrook is hier breder en vormt een groene scheg.

Uitgangspunten dijklichaam en groen Zwarte Water

- De dijk is openbaar toegankelijk en ter hoogte van de dijk is tevens een vluchtroute voor de brandweer, zie de stedenbouwkundige verkenning.
- De dijkstrook langs het Zwarte Water heeft een groene

inrichting, die aansluit op de reeds aanwezige groene oevers, zie de afbeeldingen op blz. 22.

- De minimale breedte van de groene rand is 15 à 15,5 m, gebaseerd op een optimale, toekomstige dijkverzwaring met een keermuur.
- Om het landschappelijke karakter te waarborgen en voor de begeleiding van het toekomstige fietspad heeft de dijkstrook 3 plekken met struiken en bomen. Het aanbrengen van beplanting op een waterkering is toegestaan door aanberming of het aanbrengen van een overhoogte, zie de doorsneden op blz. 22.
- Het ontwerp dient afgestemd te worden met het Waterschap.
- De groene scheg bestaat uit gras, beplanting en bomen. Het groen bepaald het beeld vanaf deze zijde, dus niet de daarachter gelegen bebouwing of hekwerken.
- Een flaneer-graspad is wenselijk.

Uitgangspunten erfafscheiding rand Zwarte Water

- Langs het Zwarte Water wordt het beeld bepaald door het dijklichaam met de groene oevers. Het gebouwcomplex vormt de erfafscheiding. Het beeld wordt niet verstoord door een erfafscheiding aan het water, op de dijk of langs de expeditieweg.
- Het hekwerk om de buitenruimte van het tuincentrum, wordt terugliggend geplaatst ten opzichte van de

Structuurgroen Zwarte Water



Luchtfoto doorgaande groene oevers langs het Zwarte Water



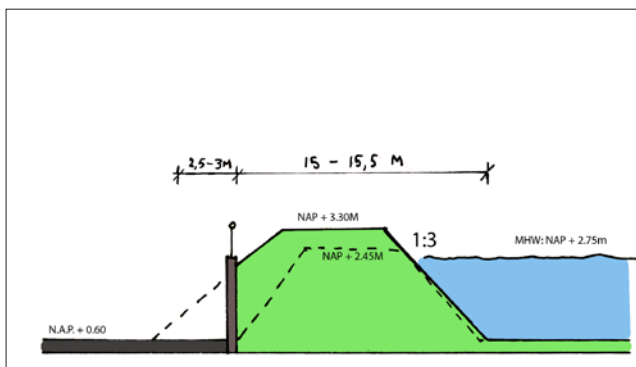
De dijk ter hoogte van de kavel van Hornbach



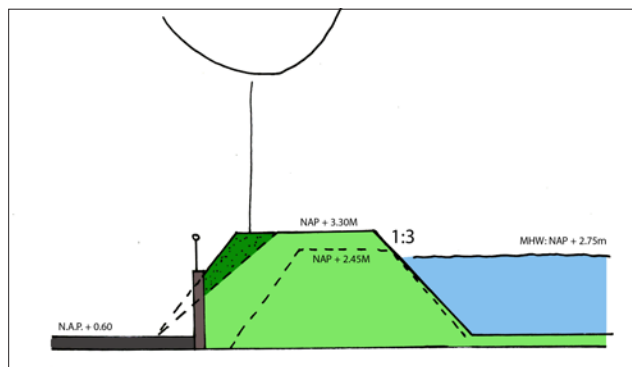
Zwarte Water met groene oevers en dijk



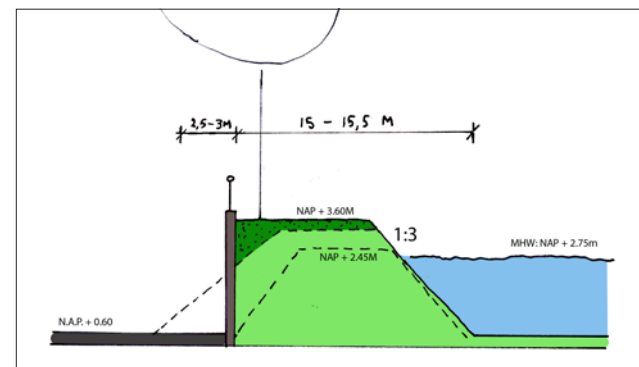
Katerdijk met groene oevers en parkachtige inrichting



Doorsnede optimaal dijklichaam met waterkerende muur



Het aanbrengen van beplanting door middel van aanberming



Het aanbrengen van beplanting door middel van overhoogte

bouwmarkt, met een maximale hoogte van 4m. De groene rand aan het Zwarte Water hoort qua beeld bij de openbare ruimte.

- Terugliggend hekwerk is rustig en onopvallend uitgevoerd.
- Aan het hekwerk zijn geen uitstallingen of reclame bevestigd.
- Hekwerken (deels) laten begroeien met groen is wenselijk. De keus van de soort beschoeiing versterkt de groene rand.

6.3 Groen Katwolderweg

Op Voorst hebben alle percelen een onbebouwde strook van 5m. In deze onbebouwde strook wordt de overgang van het parkeerterrein naar het trottoir gevormd door een haag, eventueel aangevuld met boombeplanting.

Uitgangspunten

- Een haag van minimaal 70 cm breed.
- Boombeplanting is wenselijk (met boomsoorten die aansluiten bij de inrichting van de Blaloweg).
- Geen hekwerken.

6.4 Noordzijde terrein

De noordzijde van het terrein vormt de grens tussen twee kavels en is de minst in het zicht gelegen deel van de kavel.

Uitgangspunten

- Eventueel benodigde brandmuur, in verband met de brandoverslag, is rustig en egaal vormgegeven en uitgevoerd in een steenachtig materiaal met een onopvallende kleur (grijstint).

6.5 Inrichting parkeerterrein

Het parkeerterrein vormt het entreedomein van de kavel. Een groene, prettige en overzichtelijke inrichting vormt het uitgangspunt. Een groene inrichting zorgt voor verkoeling, gaat de hittestress tegen en geeft een prettig winkelklimaat (zie nadere uitvoeringsaspecten over de klimaatbestendige stad).

Uitgangspunten

- Het parkeerterrein is ingericht met hagen en bomen.
- De auto's zijn deels onttrokken uit het zicht van de Blaloweg (de representatieve groene route) door de randen van het parkeerterrein te omzomen met hagen, zie erfafscheiding Blaloweg.
- Vanaf de Blaloweg en de Katwolderweg heeft het entreegebied en het parkeerterrein een open en groen karakter. Het beeld wordt niet verstoord door opslag van goederen, uitstalling van te verkopen artikelen, reclame en hekwerken zie de afbeeldingen op blz. 24.
- Opslag is inpandig of binnen het hekwerk van de

buitenruimte van het tuincentrum (zie essentiële kaart).

- De noordzijde van het terrein is geschikt voor het uitstallen van producten, mits netjes gerangschikt op het terrein (zie essentiële kaart).
- Langs de wegen wordt geen reclame geplaatst.
- Het is wenselijk dat vlaggenmasten, lichtmasten, bewegwijzering, winkelwagenverzamel punten, enzovoorts, integraal mee ontworpen worden in het inrichtingsplan, om te voorkomen dat een rommelig beeld ontstaat.

Terreininrichting



Het parkeerterrein heeft een groene inrichting met hagen en bomen



Geen hekwerk langs representatieve wegen, eventuele hekwerken zijn terugliggend geplaatst en zijn rustig en onopvallend uitgevoerd, zonder uitstallingen en reclame



Het entreegebied en het parkeerterrein heeft een open en groen karakter. Het beeld wordt niet verstoord door opslag van goederen, uitstalling van te verkopen artikelen, reclame en hekwerken

7 Verkeerskundige inpassing

De komst van Hornbach genereert ten opzichte van de huidige bestemming extra autoverkeer. Daarom is het noodzakelijk de driesprong Katwolderweg/Blaloweg te verruimen. Deze structuurbepalende randvoorwaarde is opgenomen in de stedenbouwkundige verkenning. Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke uitgangspunten die van toepassing zijn op de ontsluiting en de verkeerskundige inrichting van de kavel. De opzet bij de herontwikkeling van het gebied is gericht op een duurzame inpassing.

7.1 Parkeerterrein personenauto's

Uitgangspunten

- In verband met de opstelruimte is de gecombineerde auto in- en uitrit (maximaal 1 stuks) gelegen aan de zijde van de Katwolderweg, op een afstand van ten minste 120m tussen as inrit en de as Blaloweg.
- Parkeerkencijfers voor een bouwmarkt, in de rest van de bebouwde kom en matig stedelijk gebied (CROW-publicatie), variëren minimaal tussen de 2,1 en 2,6 pp/100m² bvo.
- De looproutes op het parkeerterrein zijn veilig.

7.2 Expeditie

Uitgangspunten

- Het laden en lossen is op eigen terrein.
- De gecombineerde in/uitrit voor expeditie ligt aan de

zijde Katwolderweg nabij het Argos-terrein, gescheiden van de bezoekers stromen.

- Expeditie en laden en lossen is zorgvuldig ingepast. Dat wil zeggen: geen rommelig beeld, geen opslag in de buitenruimte, bij voorkeur in het volume opgenomen los- en laadplaatsen.

7.3 (Brom-)fietsverkeer

Uitgangspunten

- Om de veiligheid van de fietser te garanderen is een gescheiden toegang voor het (brom)fietsverkeer wenselijk. Bijvoorkeur gekoppeld aan het fietspad langs de Blaloweg, zodat fietsers het autoverkeer op het parkeerterrein niet kruisen.
- De fietsenstalling voor bezoekers bevindt zich zo dicht mogelijk bij de in- en uitgang van de bouwmarkt.
- Het fietsparkeerkencijfer voor bouwmarkten varieert tussen de 0,1 en 0,4 stallingsplaatsen per 100 m² bvo (CROW-publicatie). Het uitgangspunt is 0,1 mits er in het inrichtingsplan een ruimtereservering wordt opgenomen voor een uit te breiden fietsenstalling.

7.4 Openbaar vervoer

In de directe nabijheid van de vestiging van Hornbach halteren diverse stad- en streekbussen (halte Katerdijk,

Blaloweg). Naar verwachting is het gebruik van het OV van en naar de bouwmarkt minimaal.

7.5 Bereikbaarheid hulpdiensten

In verband met de externe veiligheid (zie stedenbouwkundige schetsverkenning) is het van belang dat de brandweer de mogelijkheid heeft van twee aanvalsroutes: via de Katwolderweg en ter hoogte van de Zwarte Waterdijk.

Uitgangspunten

- Ter hoogte van de bestaande dijk wordt het terrein geschikt gemaakt voor brandweervoertuigen en als vluchtweg.
- Het ontwerp dient te worden afgestemd met de brandweer.

7.6 Verkeersmanagement

Perifere bouwmarkten kennen bij de opening en op enkele momenten in het jaar hoge bezoekerspieken. Om filevorming op het hoofdwegennet (Blaloweg-Katerdijk e.o.) tijdens deze piek-momenten te reguleren is het van belang dat het MinderHinderTeam verkeersregelscenario's ontwikkelt die de overlast kunnen voorkomen en de bereikbaarheid garanderen. Het MinderHinderTeam is een samenwerkingsverband van de wegbeheerders Zwolle, Kampen, provincie en Rijkswaterstaat.

8 Nadere uitvoeringsaspecten

In aanvulling op de uitvoeringsaspecten uit de stedenbouwkundige verkenning, zijn in dit hoofdstuk de nadere randvoorwaarden met het oog op de bodemkwaliteit, de riolering en de hemelwaterafvoer, het overstromingsrisico, de klimaatbestendige stad en de duurzaamheidsaspecten opgenomen. Een beknopt overzicht van de randvoorwaarden vanuit milieu met het oog op de externe veiligheid, het geluid en de veiligheid van de waterkering is weergegeven in het kader op blz. 11.

8.1 Bodemkwaliteit

De locaties aan de Katwolderweg zijn in het verleden in gebruik geweest als oliedepots voor de overslag van brandstoffen. Daarbij zijn de locaties van Shell en BP dusdanig verontreinigd geraakt dat de terreinen alleen met een ingrijpende sanering geschikt kunnen worden gemaakt voor het beoogde gebruik.

Uit de bekende informatie blijkt dat de bodemverontreinigings situatie goed in beeld is gebracht met de uitgevoerde bodemonderzoeken. De aangetoonde verontreiniging is op de Shell-locatie voldoende gesaneerd voor de toekomstige bestemming. Voor de BP-locatie heeft de ontwikkelaar aangegeven op een vergelijkbare manier te gaan saneren waarmee ook deze locatie voor het toekomstig gebruik (bouwmarkt met tuincentrum)

geschikt wordt gemaakt. Op basis van de beschikte saneringsplannen en de besprekingen met de ontwikkelaar over de aanvullende sanering op de BP-locatie én de aanpak van de beheersing van de verontreiniging in de diepere ondergrond is er bij de ontwikkelaar en de Gemeente Zwolle voldoende inzicht in de hiermee gemoeide kosten. Deze kosten leveren geen belemmering op voor de financiële haalbaarheid van de beoogde bestemmingsplanwijziging. Aanvullend bodemonderzoek ten behoeve van deze bestemmingsplanwijziging is niet noodzakelijk. Voor de daadwerkelijke realisatie van de herontwikkeling zijn bij grondverzet op de BP-locatie mogelijk aanvullende saneringswerkzaamheden nodig. Deze kunnen worden uitgevoerd op basis van het beschikte saneringsplan van BP of met een nieuw op te stellen saneringsplan. Bij overig grondverzet dienen de regels van het Besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

8.2 Riolering en hemelwater

Afvalwater

In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aangelegd. Huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwbouw moet worden afgevoerd naar het bestaande gemengde systeem.

Riolering en hemelwater

Volgens de bouwverordening mag het regenwater van

het dakoppervlak niet afgevoerd worden naar de riolering maar dient het geïnfiltreerd te worden op het particuliere terrein waarop het bedrijf gerealiseerd wordt. Het beleid is om zo weinig mogelijk schoon regenwater naar de rioolwaterzuivering te brengen;

Naast het dakwater moet ook het water van parkeerterrein en andere terreinverhardingen geïnfiltreerd worden. De infiltratievoorziening moet een minimale inhoud hebben van 20 mm / m² aangesloten verhard oppervlak.

Het parkeerterrein mag ook van waterdoorlatende bestrating worden voorzien, zodat voor dit deel de aanleg van een rioleringsstelsel en infiltratieriolen /-koffers achterwege kan blijven.

In plaats van infiltratievoorzieningen mag ook gebruik gemaakt worden van een bergingsvijver of wadi, die niet rechtstreeks in verbinding staan met de watergangen van de gemeente. Infiltratievoorzieningen / bergingsvijvers dienen op terrein van de toekomstige bouwmarkt aangelegd te worden. Beheer, onderhoud en het schoon houden van de bergingsvijver ligt ook bij de toekomstige bouwmarkt. De toekomstige bouwmarkt dient een gedetailleerd rioleringsplan, inclusief de toe te passen materialen, en een infiltratieplan bij de gemeente in te dienen. Dit rioleringsplan en infiltratieplan moeten door de gemeente goedgekeurd zijn, voordat met de aanleg ervan mag worden begonnen.

Verder moet rekening worden gehouden met extreme neerslag. Hierop is het openbare riool niet berekend. Het is daarom verstandig om de vloerpeilen van het pand minimaal 15 – 30 cm boven het wegpeil van de gemeente te hebben. Hiermee wordt voorkomen dat in extreme situaties wateroverlast kan ontstaan.

De eisen ten aanzien van hemelwaterinfiltratie zijn beschreven in de gemeentelijke bouwverordening en het gemeentelijk rioleringsplan 2011 – 2015.

8.3 Overstromingsrisico

Quickscan

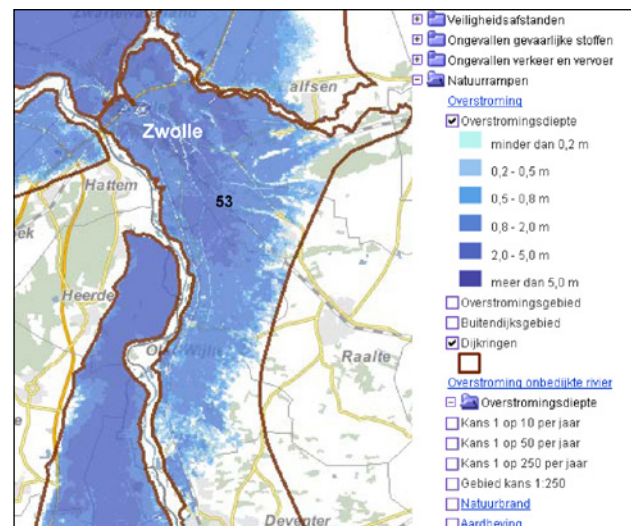
Het plangebied (zie figuur 1) is gelegen in dijkkring 53, Salland. Deze dijkkring wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde en het Zwarte Water aan de noordwestzijde. Omdat het bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van niet-incidentele overstromingsgevoelige functies en omdat het plangebied gelegen is in dijkkring 53 is een overstromingsrisicoparaagraaf verplicht.

Risico-inventarisatie

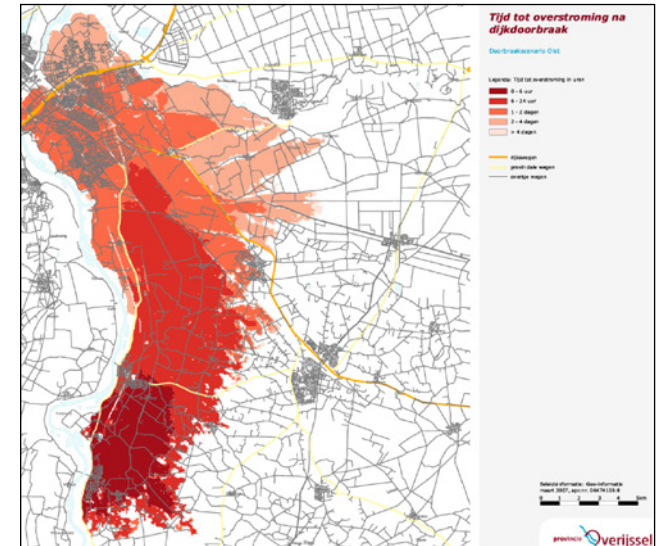
Voor de keringen van dijkkring 53 is de overschrijdingkans genormeerd op 1/1.250e per jaar. Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte, in



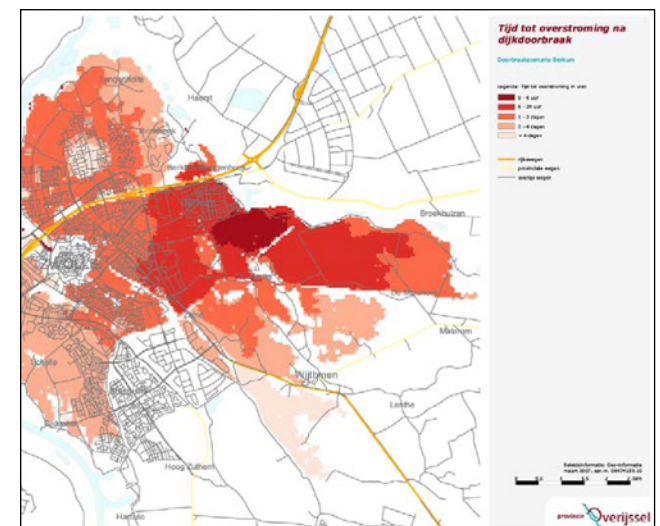
Figuur 1: Dijkkring 53



Figuur 2: Maximale waterdiepte tijdens een overstroming



Figuur 3a: Dijkdoorbraak Olst



Figuur 3b: Dijkdoorbraak Berkum (Zwolle)

Zwolle voor dijkkring 53 tijdens een overstroming, geschat tussen de 0,8 en 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep (figuur 2).

Afhankelijk van de locatie waar een dijk doorbreekt zal water dijkkring 53 binnen stromen. In figuur 3 zijn twee maatgevende locaties (Olst en Berkum) weergegeven die uiteindelijk zullen leiden tot een waterstand weergegeven in figuur 2 en de snelheid waarmee het water dijkkring 53 instroomt (figuur 3). Afhankelijk van de locatie binnen dijkkring 53 kan het wenselijk zijn om maatregelen dan wel voorzieningen te treffen.

Maatregelen

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

Voor onderhavige ontwikkeling kan worden gedacht aan de

volgende maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied.
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels.
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft.
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. kwetsbare voorzieningen zoals machines, computers, stroomvoorzieningen op de 1e etage).
- opstellen van evacuatieplan.

Op dit moment is het niet mogelijk om randvoorwaarden of concrete uitgangspunten op te nemen in het SPvE. Samen met ontwikkelende partijen proberen we invulling te geven aan het overstromingsrisico. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van het overstromingsrisico aanvullende eisen/randvoorwaarden stellen.

8.4 Klimaatbestendige stad

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om ons land voor te bereiden op de toekomst. In het Deltaprogramma werken het

rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu is de coördinerende bewindspersoon voor het Deltaprogramma.

Waterhuishouding

In de toekomst zullen extreme regenbuien toenemen. Dat betekent dat het hemelwater snel moet kunnen worden afgevoerd anders komen de economische belangen in het gedrang en zullen mensen natte voeten krijgen. De waterhuishouding zal ruimte vragen. Een slim waterontwerp kan ook bijdragen aan de sociale en economische kwaliteit van de invulling van de kavel.

Grondwater

Als het gaat om voldoende zoetwater en in de toekomst de waterafvoer vanuit het IJsselmeer naar de Waddenzee te waarborgen zijn verkennende berekeningen uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de grondwaterstanden op middellange en lange termijn, als gevolg van een peilverhoging van het IJsselmeer, in Zwolle zullen gaan stijgen. Het advies is dan ook om met het bepalen van de hoogte van het vloerpeil rekening te houden met in de toekomst verhoogde grondwaterstanden.

Hittestress

Volgens berekeningen van het KNMI worden de zomers warmer en droger, met meer en langere hittegolven. In 2050 zal, ten opzichte van nu, het aantal zomerse en tropische dagen toenemen. Steden warmen op door het hoge percentage stedelijke bebouwing en verharding. Hierdoor blijft de hitte langer hangen, waardoor het woon- en winkelklimaat naar verwachting zal verslechteren. De volgende maatregelen leveren een bijdrage aan een prettig winkelklimaat en verminderen de hittestress:

1. Groene daken en groene gevels. Bovendien dragen groene daken en gevels bij aan het vertraagd afvoeren van hemelwater bij een extreme regenbui. Hierdoor zal de wateroverlast beperkt worden.
2. Afkoppelen / infiltreren van hemelwater binnen het eigen perceel. Bijvoorbeeld met waterdoorlatende bestrating of de aanleg van een wadi.
3. Voldoende groen opnemen binnen het eigen perceel in combinatie met bomen (geeft veel verkoeling).
4. Kleur van de bestrating/gebouw.

Op dit moment is het niet mogelijk om randvoorwaarden of concrete uitgangspunten op te nemen in het spve ten aanzien van de klimaatverandering. Toch vragen wij u om goed na te denken over een klimaatrobuuste inrichting waardoor uw personeel maar ook uw klanten prettig kunnen verblijven op uw terrein.

8.5 Duurzaamheidsaspecten

Zwolle zet in op duurzame ontwikkeling.

Om hieraan invulling te geven is de Visie Zwolle Duurzaam opgesteld, inclusief een daarbij behorend programma.

Duurzaamheid is voor de gemeente Zwolle de langdurige balans tussen people, planet en profit (de 3P's), hier en nu, daar en later. Met deze definitie is duurzaamheid breder dan milieu, duurzame energie en ecologie. Sociale en economische factoren zijn evenzeer van belang. Duurzame ontwikkeling draagt bij aan de langdurige balans tussen people, planet en profit.

Energiegebruik

Een hogere energie-efficiency kan worden bereikt door verbeterde isolatie, de toepassing van lage temperatuur verwarming (LTV) en energiezuinige verlichting.

Het gebruik van duurzaam opgewekte energie

De energiekosten voor bedrijven zullen in de toekomst hoog zijn. Om te voorkomen dat bedrijven grijze stroom moeten inkopen, is er behoefte aan lokaal opgewekte energie.

Locale eigen energie betekent bedrijfszekerheid omdat de kosten vervolgens vaststaan.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Toepassing van warmte - koude opslag, biogas of bio-

olie, of restwarmte van bijvoorbeeld een WKK-installatie ten behoeve van ruimteverwarming;

- Toepassing van zonne-energie met behulp van zonneboilers (voor warm tapwater);
- Toepassing zonne-energie (pv-panelen)
- Kleinschalige windenergie ten behoeve van de opwekking van elektriciteit.

Colofon

Uitgave: Gemeente Zwolle

Ruimtelijke Planvorming

Carla van Hooff

Jan Albert Slurink

