

HOOGBOUW EFFECTRAPPORTAGE

NIEUWSTAD
BISSCHOP WILLEBRANDLAAN
ZWOLLE

COLOFON

HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE NIEUWSTAD, ZWOLLE

Opdrachtnemer
Opgesteld door
Datum
Versie

Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle
T. Melenhorst
september 2023
Definitief



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Achtergrond.....	3
1.2 Opgave.....	4
2. Ruimtelijke inpassing	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Onderzoek ruimtelijke inpassing	5
2.2.1 Omgevingsvisie.....	5
2.2.2 Ruimtelijke inpassing.....	7
2.3 Conclusie	8
3. Bezoning en schaduwwerking	10
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Onderzoek bezoning en schaduwwerking	10
3.3 Conclusie	11
4. Wind	12
4.1 Algemeen.....	12
4.2 Onderzoek windhinder	12
4.3 Conclusie	13
5. Sociale veiligheid	14
5.1 Algemeen.....	14
5.2 Onderzoek sociale veiligheid	14
5.3 Conclusie	15
6. Effecten op grotere afstand	16
6.1 Algemeen.....	16
6.2 Onderzoek effecten op grotere afstand	16
6.3 Conclusie	20
7. Algehele conclusie	21
Bijlagen.....	22
Bijlage 1. Ruimtelijk ontwikkelplan	22
Bijlage 2. Bezonningsstudie	23
Bijlage 3. Windonderzoek	24



1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Initiatiefnemer Bemog Projektontwikkeling is voornemens om het perceel aan de Bisschop Willebrandlaan 66 in Zwolle te herontwikkelen naar een woonlocatie in het groen, het project Nieuwstad. Op het betreffende perceel is sinds 1998 garagebedrijf Oving gevestigd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het huidige garagebedrijf en de realisatie van een gevarieerd aanbod van appartementen op een half verdiepte parkeerbak. Op de volgende afbeelding is de locatie van het voorziene plan weergegeven.



Ligging plangebied.

Door compact te bouwen op deze locatie wordt het aantal vierkante meters groen, ten opzichte van het huidige aantal, verdubbeld. De woongebouwen, die door een gemeenschappelijke daktuin op de parkeergarage verbonden zijn, zorgen onder meer voor doorstroommogelijkheden binnen de wijk, en een nieuw woonmilieu voor Zwolle. Een plek waar huidige generaties en nieuwe Zwollenaren zich thuis kunnen gaan voelen.

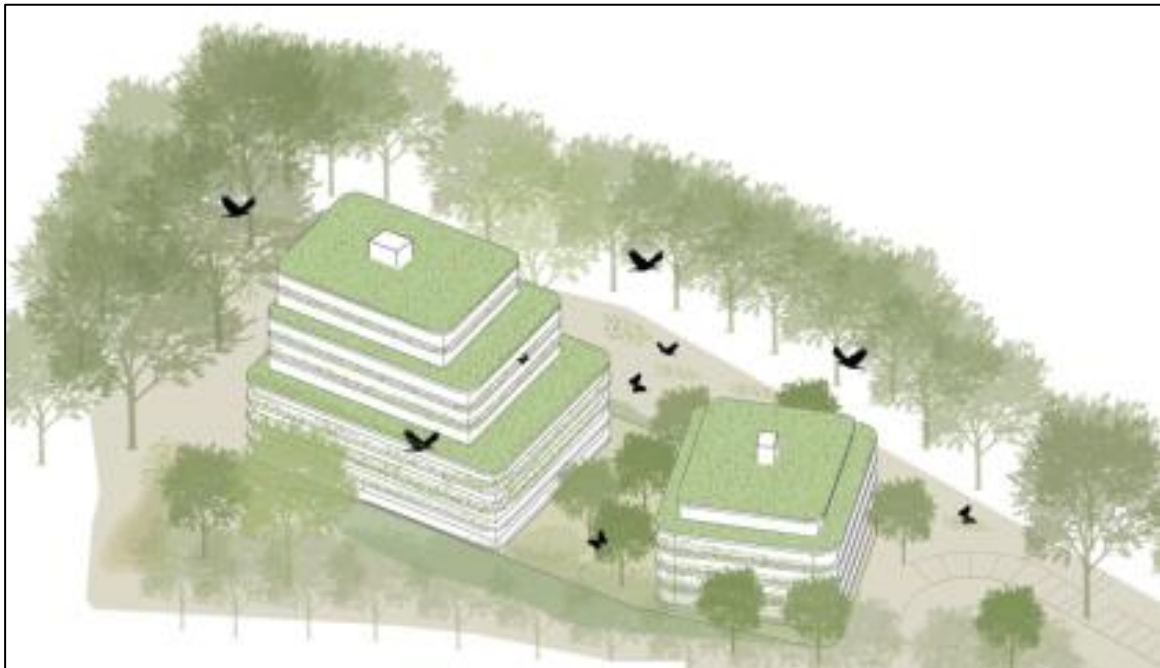
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Diezerpoort', zoals vastgesteld op 13 mei 2013. Daarin heeft het de bestemming Bedrijf-Garage en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Het voorziene plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan herzien.



1.2 Opgave

In de Zwolse Omgevingsvisie zijn uitspraken gedaan over de wijze waarop bij het realiseren van plannen omgegaan moet worden met hoogbouw. Onder hoogbouw verstaat de gemeente 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. In dergelijke gevallen verlangt de gemeente Zwolle een hoogbouweffectrapportage (HER).

In voorliggend plan is sprake van twee woongebouwen, waarbij het hoogste gebouw 9 lagen heeft en het andere gebouw 5 bouwlagen. Omdat de maximale bouwhoogte van een deel van het hoogste gebouw ongeveer 30 meter zal bedragen is voor het plan een Hoogbouw effect analyse uitgevoerd.



Impressie van de voorziene woongebouwen.

In een hoogbouweffectrapportage worden de hoogbouweffecten van een plan beoordeeld. Het gaat hierbij vooral om een analyse van de mogelijke effecten op de (directe) omgeving en van de uitwerking van diverse aspecten, waaronder windklimaat en bezonning. Dit samenstel van ruimtelijke aandachtspunten is gericht op het minimaliseren van mogelijke hinder door de gebouwen zelf (o.a. schaduw, wind en lichthinder) In voorliggende HER komt achtereenvolgend aan de orde:

- Ruimtelijke inpassing
- Bezonning en schaduwwerking;
- Wind;
- Sociale veiligheid;
- Effecten op grotere afstand;

Bovenstaande aspecten worden ieder afzonderlijk besproken waarna de rapportage wordt afgesloten met een algehele eindconclusie.



2. Ruimtelijke inpassing

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader beschouwd hoe het initiatief ruimtelijk is ingepast in de omgeving, om te onderzoeken in hoeverre de bouwhoogtes, hoogteaccenten en oriëntatie van het gebouw bijdragen aan de visie op hoogbouw van de gemeente Zwolle ter plaatse van het plangebied. Daarbij wordt enerzijds ingegaan op de beleidsmatige uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie, maar ook op welke wijze dat een vertaalslag heeft gekregen in het voor het plan opgestelde Ruimtelijk Ontwikkelplan (zie bijlage 1).

2.2 Onderzoek ruimtelijke inpassing

2.2.1 Omgevingsvisie

Nieuwstad ligt op basis van de gebiedsprofielen in uit de Omgevingsvisie in de strategische ontwikkelzone 'vergroot Centrumgebied', in stedelijk gebied. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

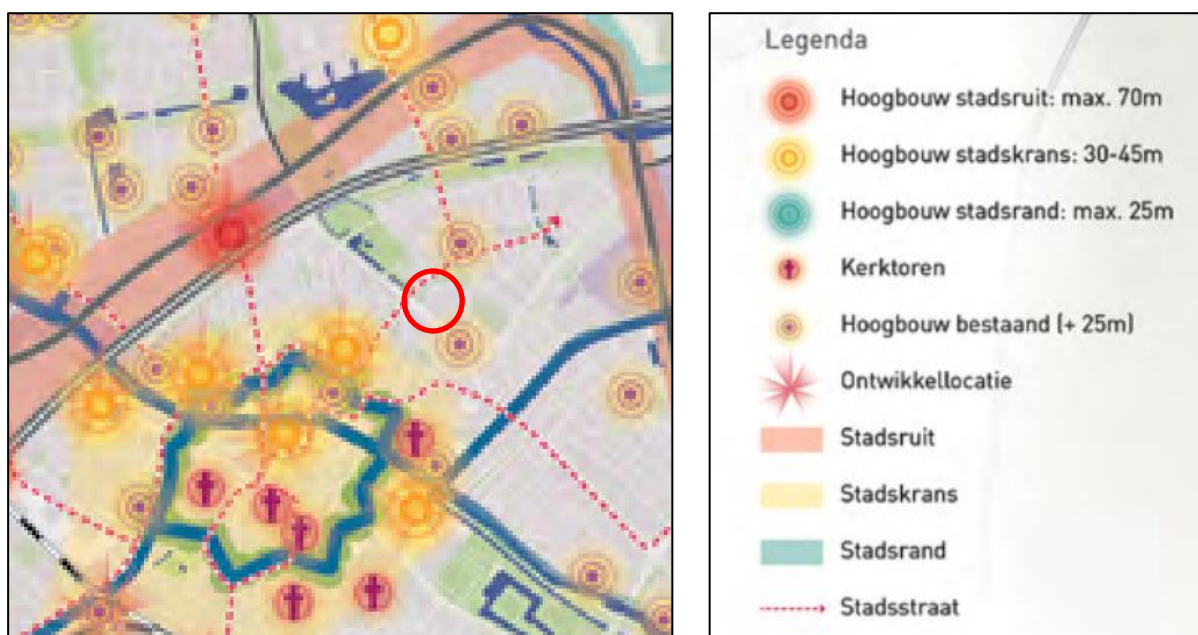


Het stedelijk gebied van Zwolle zijn de buurten rondom het centrum van Zwolle (Dieze Oost, Indische buurt, Pierik, Assendorp (deels), Veerallee, Kamperpoort en Wipstrik en Floresstraat). Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Zwolle en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies.

De Omgevingsvisie 'Zwolle: Ons Zwolle van Morgen 2030' stelt dat de gemeente Zwolle als ambitie heeft om 6.000 nieuwe woningen te bouwen voor 2030, binnen de stadsgrenzen van Zwolle. Deze verdichtingsopgave kan leiden tot meer hoogbouw. De Omgevingsvisie bevat een duidelijke visie op hoogbouw, zodat nieuwe ontwikkelingen ook passend zijn binnen het huidige Zwolsche stadssilhouet. Gebouwen hoger dan 25 meter (ongeveer 8 bouwlagen, hoger dan de gemiddelde boomkronen) worden in de Omgevingsvisie gedefinieerd als hoogbouw. De maximale bouwhoogte is in de Omgevingsvisie teruggebracht tot 70 meter. Hogere gebouwen passen niet goed bij de maat en schaal van Zwolle. Voor de compositie van de stad en het stadssilhouet is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van hoogbouw. Daarom zijn voor hoogbouw drie verschillende zones in de stad: de StadsKrans, StadsRuit en StadsRand. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer (maar net buiten)



de StadsKrans. Op de volgende afbeelding is dat te zien. Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met de kenmerken van de StadsKrans.



Ligging plangebied binnen de hoogbouwkaart. Bron: Omgevingsvisie Zwolle.

De StadsKrans is belangrijk voor nieuwe woningen, vooral in een stedelijke setting. Het doel voor een beter en gezonder verblijfs-, leef- en woonklimaat in de StadsKrans is onder andere afhankelijk van goede langzaam verkeerverbindingen. De ruimte hiervoor is echter beperkt. Daarom gaat de auto steeds meer plaatsmaken voor de fiets en de voetganger. In voorliggend plan is nog ruimte voor de auto (zowel op maaiveld als onder de gebouwen) maar wordt wandelen en fietsen, gezien de centrale ligging ten opzichte van centrumfuncties, gestimuleerd. Daarbij kan vanuit het plangebied eenvoudig worden aangesloten op de bestaande langzaam verkeer verbindingen.

Op belangrijke knooppunten voor openbaar vervoer (station Zwolle) of bij de samenkomst van grote doorgaande wegen, zoals de Van Wevelinkhovenstraat en de Bisschop Willebrandlaan, komen veel mensen en activiteiten bij elkaar. Op deze plek, waar twee belangrijke wegen bij elkaar komen, is enige markering in de vorm van hoogbouw gelegitimeerd. Hoogbouw draagt op deze plekken bij aan een stedelijke dynamiek en sfeer. Door compact te bouwen in de bestaande stad, hoeven we minder te bouwen aan de randen of in het landschap. De druk op het landschap vermindert.

Daarnaast is de Van Wevelinkhovenstraat aangeduid als stadsstraat. Het centrumgebied is het kloppende hart van de stad. Stadsstraten vormen de aders waarmee oude en jonge stadsdelen verbonden zijn met het centrum. Stadsstraten vormen het decor voor het dagelijkse leven. Het zijn de belangrijkste openbare ruimtes van de stad en tegelijkertijd bieden ze ruimte voor een mix aan functies, zoals winkels, cafés, kappers, boekenzaken, restaurants, wonen etc. Dit geeft invulling aan de nabijheid van voorzieningen. Stadsstraten zijn gericht op fietser en voetganger en moeten ook in de avonduren sociaal veilig zijn. Door het plan te ontwikkelen tot een woongebied, wordt een bijdrage geleverd aan de hiervoor benoemde doelstellingen die de gemeente heeft met de stadsstraten.

Tot slot ligt het plangebied in de stedelijke hoofdgroenstructuur. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld waar nodig, vanwege het belang



voor de gemeente Zwolle als geheel. Daarom is in het kader van voorliggend plan een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt, wat bijdraagt aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Dit legitimeert een compacte footprint en daarmee hoogte.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

Algemeen

Het plangebied ligt in de wijk Dieze-oost. Dieze-oost is onderdeel van de Diezerpoort, één van de oudste wijken in Zwolle en goed bereikbaar door de ideale ligging dicht bij de binnenstad. De huidige Oving garage staat op een belangrijk kruispunt in deze wijk. Met de herontwikkeling van de locatie, ligt er een kans om het park de Hogenkamp uit te breiden en groenstructuren met elkaar te verbinden. De Oving locatie is samen met de Stilo locatie, aan de overzijde, een ontbrekende schakel. Door de locatie zorgvuldig te ontwikkelen, ontstaat er een opmaat naar een robuuste groenstructuur.

Twee compacte woongebouwen creëren ruimte om het groen te verbeteren en te vergroten. Dit groen levert een bijdrage aan de biodiversiteit en door een toename van groen en een afnemende bebouwing wordt hittestress verminderd en waterretentie mogelijk gemaakt. Hiernaast kan door het terugbrengen van een historische route, als wandelpad langs de naastgelegen historische begraafplaats, een logische entree en een verbeterde oversteekbaarheid richting het park ontstaan. De plek van de huidige garage wordt van een stenige en gesloten locatie getransformeerd naar een groene en openbaar toegankelijke plek in de wijk.

Inpassing in het groen

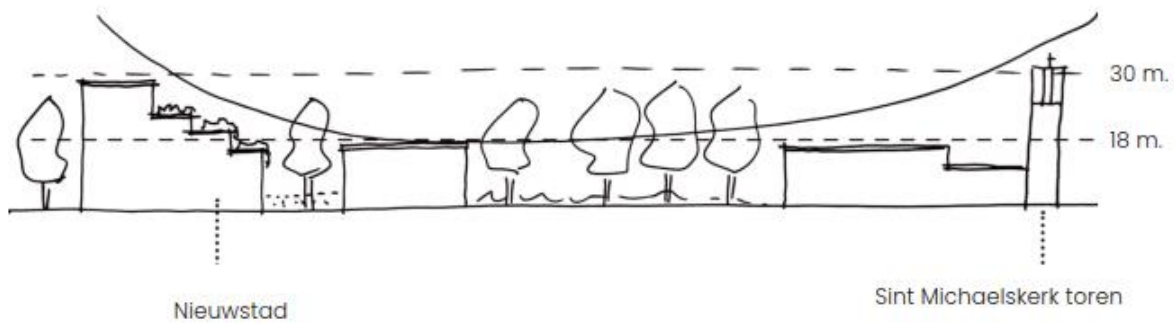
Voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is een aantal thema's van belang. De positionering van de bebouwing in het plangebied, de compacte footprint, de ruimte voor het groen en bomen, afstanden tot de begraafplaats, routes, oriëntatie en entrees van de bebouwing en het parkeren. Bij de inpassing van de bebouwing vormen de aanwezige groenstructuur en bomen (lindes) het kader voor het plan. Een versterking van de groene kwaliteit en recreatief medegebruik vormen onderdeel van het plan.

De bebouwing begeleidt de Bisschop Willebrandlaan, waarbij het noordelijke gebouw in de buurt van het kruispunt met de Van Wevelinkhovenstraat, wegknikt en verder van de weg aflight. Hiermee wordt het zicht richting het park de Hogenkamp mogelijk gemaakt en ruimte gecreëerd voor een groene inrichting met gras, kruidenvegetatie, bomen en paden. Er wordt ruim afstand gehouden tot de historische muur van de begraafplaats, in verband met privacy en om een openbaar wandelpad in een groene omgeving mogelijk te maken. Zowel op maaiveld als het gebouwd parkeren in een half verdiepte parkeergarage.

Het zuidelijke gebouw wordt zodanig gepositioneerd, dat er een zichtbare en ruime entreezone ontstaat bij de poort en entree van de begraafplaats. Deze entreezone krijgt een groene uitstraling.

Ruimtelijke opbouw

Het concept voor de opbouw van de hoogtes, is gebaseerd op de kerktoren van de Sint Michaelskerk aan de Bisschop Willebrandlaan. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



De lagere bebouwing zorgt voor lucht ter hoogte van de begraafplaats en zicht op groen. De schaal van de ontwikkeling is hiermee afgestemd op de bestaande omgeving.

Het noordelijke gebouw in de buurt van het kruispunt wordt exclusief de half verdiepte parkeergarage 9 lagen hoog. Het zuidelijke gebouw bij de entree van de begraafplaats wordt 5 lagen hoog. Tussen de twee gebouwen loopt de hoogte op van 5 tot 9 lagen. Hiermee wordt zorggedragen voor voldoende maat tussen de twee gebouwen ten behoeve van privacy, licht en zicht op het groen. De bebouwing staat in het groen en tussen de bomen, hierdoor ontstaat een silhouet van twee gebouwen dat nagenoeg gelijk ligt met de kroongrens van de grote volwassen bomen.

Op de volgende afbeelding is een impressie van de nieuwe situatie weergegeven, waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing van het voorziene plan.



Zicht op het plangebied vanaf de Bisschop Willebrandlaan vanuit noordwestelijke richting.

2.3 Conclusie

Het initiatief voorziet in de bouw van 2 gebouwen, waarvan één gebouw met 9 bouwlagen en één gebouw met 5 bouwlagen. Het hoogste gebouw wordt daardoor hoger dan 25 meter. Dit past ruimschoots binnen de door de Omgevingsvisie voorgeschreven maximale bouwhoogte in de



Stadskrans. Het nieuwe gebouw is dusdanig hoog dat het wat betreft maat en schaal past. De bebouwing is afgestemd op aanwezige omgevingsfactoren, waaronder de groene corridor langs de Bisschop Willebrandlaan en de doelstellingen van de stadsstraten. Het plan zorgt voor levendigheid en draagt op een ruimtelijk passende manier bij aan de woningbouwopgave van Zwolle.

Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een ruimtelijk goed ingepast plan dat invulling geeft aan de uitgangspunten die worden gesteld in de Omgevingsvisie 'Zwolle: Ons Zwolle van Morgen 2030'.



3. Bezinning en schaduwwerking

3.1 Algemeen

Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken in de directe omgeving. Er moet voorkomen worden dat de schaduw te veel toeneemt, zodat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat binnen en rondom het plangebied. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Nieuwstad is daarom een bezonningsonderzoek uitgevoerd om de effecten van het initiatief in beeld te brengen en de nieuwe situatie te toetsen aan de geldende normering.

3.2 Onderzoek bezinning en schaduwwerking

In het kader van voorliggend plan heeft een bezonningsstudie plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen. De doelstelling van de bezonningsstudie is het toetsen van de bezinning op de direct omliggende objecten:

- Van Wevelinkhovenstraat 102-118 (even nummers)
- Van Wevelinkhovenstraat 101-107 (oneven nummers)

aan de 'lichte' TNO Bezonningsnorm: 'ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam'. Bovengenoemde adressen zijn na toetsing de enige objecten gebleken die binnen het schaduwbereik van de nieuwbouw van project Nieuwstad. In de rapportage is voor verschillende momenten in het jaar het verschil tussen de huidige en voorziene schaduwwerking inzichtelijk gemaakt. Er wordt onverkort naar de in de rapportage opgenomen afbeeldingen verwezen.

Voor wat betreft de doelstellingen kan naar aanleiding van de uitgevoerde zonnestudies het volgende objectief worden vastgesteld:

19 februari:

In de nieuwe situatie valt er zonlicht op (het midden van de vensterbank van het raam aan de voorzijde van) de objecten Van Wevelinkhovenstraat 101-107 (oneven nummers) tussen 11:00 en 16:30 uur. Dit is 5 uur en 30 minuten, waarmee voldaan wordt aan de 'strengere' TNO Bezonningsnorm.

Op de objecten Van Wevelinkhovenstraat 102-118 (even nummers) valt zonlicht tussen 09:00 en 14:30 uur. Dit is 5 uur en 30 minuten, waarmee voldaan wordt aan de 'strengere' TNO Bezonningsnorm.

21 oktober:

In de nieuwe situatie valt er zonlicht op (het midden van de vensterbank van het raam aan de voorzijde van) de objecten Van Wevelinkhovenstraat 101-107 (oneven nummers) tussen 10:00 en 16:00 uur. Dit is 6 uur, waarmee voldaan wordt aan de 'strengere' TNO Bezonningsnorm. Op de objecten Van Wevelinkhovenstraat 102-118 (even nummers) valt zonlicht tussen 09:00 en 14:00 uur. Dit is 5 uur, waarmee voldaan wordt aan de 'strengere' TNO Bezonningsnorm.

21 juni:

In de nieuwe situatie valt er vanaf 16:45u tot 18:45u extra schaduw op object Van Wevelinkhovenstraat 102. De objecten Van Wevelinkhovenstraat 101-107 (oneven nummers) en 104-118 (even nummers) worden niet bereikt door de schaduw van de nieuwbouw.



3.3 Conclusie

Op basis van het bezonningsonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de strenge TNO- bezonningsnorm.



4. Wind

4.1 Algemeen

De geplande bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 30 meter. Volgens het beslismodel zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is sprake van een onbeschut liggende situatie tot 30 meter hoogte. Derhalve is de hulp van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen of er wel of niet een uitgebreid onderzoek nodig is. In het kader van voorliggend plan is ter indicatie van het te verwachten windklimaat een kwalitatieve beoordeling van de geplande windsituatie rondom de planlocatie gegeven. Het onderzoek is als bijlage 3 opgenomen. De analyse en conclusies zijn in dit hoofdstuk beschreven.

4.2 Onderzoek windhinder

Op basis van de windstatistiek, de oriëntatie en de hoogte van de geplande nieuwbouw en omgevingsfactoren kan gesteld worden dat het optreden van windhinder rond de geplande nieuwbouw in de vorm van een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen op voorhand niet kan worden uitgesloten. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Indicatie locaties mogelijke windhinder



Voor de gebouwentrees in de noordwest- en zuidoost gevels van de geplande bebouwing worden in het windonderzoek preventief wind afschermende maatregelen geadviseerd.

Mede op basis van het advies is er voor gekozen door middel van begroeiing van heesters het windklimaat ter plaatse van de entrees te verbeteren. Hierdoor neemt het effect van eventuele windhinder af, waardoor de geplande bebouwing geen significant negatief effect heeft op het windklimaat rond de bestaande bebouwing. Voor deze omgevingseffecten is nader onderzoek naar het windklimaat niet noodzakelijk. Een exacte duiding van de hinderkans kan alleen worden vastgesteld met een aanvullend onderzoek op basis van windtunnel- of CFD simulaties. Gezien de verwachting dat er geen negatief effect optreedt wordt dit onderzoek niet uitgevoerd.

4.3 Conclusie

Op basis van de windstatistiek, de oriëntatie en de hoogte van de geplande nieuwbouw en omgevingsfactoren kan gesteld worden dat het optreden van windhinder rond de geplande nieuwbouw in de vorm van een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen op voorhand niet kan worden uitgesloten. Omdat voor de gebouwentrees in de noordwest- en zuidoost gevels van de geplande bebouwing preventief wind afschermende maatregelen worden geplaatst, in de vorm van groen, is er op basis van het plan geen sprake van windhinder binnen en in de omgeving van het plangebied.



5. Sociale veiligheid

5.1 Algemeen

Bij het aspect sociale veiligheid wordt met name gekeken naar veiligheid vanuit zowel sociaal oogpunt (ogen op straat) als fysieke veiligheid (toegankelijkheid hulpdiensten). Het is van belang om hier bij de inrichting van een herontwikkelingslocatie rekening mee te houden.

5.2 Onderzoek sociale veiligheid

Effecten ten gevolge van planuitwerking

In zijn algemeenheid geldt dat het realiseren van woongebouwen en daarmee het realiseren van een woonfunctie, leidt tot het vergroten van de sociale veiligheid. Waar nu sprake is van een garagebedrijf dat te maken heeft met reguliere openingstijden, is in de nieuwe situatie sprake van een woonfunctie die veel meer levendigheid met zich meebrengt. Het alzijdige karakter van het ontwerp draagt hieraan bij. Aan alle zijden van de gebouwen zijn ramen, waardoor sprake is van beleefbare achterkanten en veel sociale controle.

Ook de variatie in het programma heeft een positief effect op het sociale aspect van het plan. Verschillende doelgroepen zorgen voor diversiteit en stimuleert interactie tussen bewoners, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de plek.

Het is van belang dat alle gebruikers zich ten alle tijden veilig en vrij voelen binnen het plangebied. Door middel van verlichting en het situeren van entrees, zal deze veiligheid kunnen worden verbeterd.

In de bestaande situatie is er een harde ruimtelijke en functionele scheiding tussen het autobedrijf en de naastgelegen begraafplaats. Dit leidt tot sociaal ongewenste, donkere en onoverzichtelijke situaties. Met de nieuwbouw van de 9- en 5-laagse woningbouw, zal de plek zowel verdicht als vergroend worden. De fysieke grens tussen de openbare ruimte om de nieuwe gebouwen en de oostelijk gelegen begraafplaats, in de vorm van een muur en bosschage, zorgen voor een overzichtelijke afscheiding met respect voor de bestaande functies. Tussen de begraafplaats en de nieuwe bebouwing wordt een openbaar toegankelijk pad gerealiseerd.

In het verleden liep hier al een pad. Om afstand te creëren en privacy te kunnen waarborgen ten opzichte van de begraafplaats, is ervoor gekozen om deze route weer in ere te herstellen. Daarnaast zal deze langzaam verkeerroute fungeren als startpunt van een groene route, via het park de Hogenkamp en de Dobbe naar het Zwarte Water en het Westerveldse Bos. Door woningen langs het pad te maken, wordt de sociale veiligheid verbeterd. Door heesterbeplanting langs de muur te plaatsen, zal er voorkomen worden dat het uitnodigt om graffiti te spuiten op de muur, zoals dat aan de kant van de Molenkampsweg is gebeurd. Op de volgende impressie is dat weergegeven.



Impressie openbare route tussen de bebouwing en de begraafplaats.

Calamiteiten

Naast het gevoel van sociale veiligheid, speelt ook veiligheid in relatie tot calamiteiten een rol. Voorliggend plan ligt aan twee doorgaande wegen. In geval van calamiteiten is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten. Binnen het plangebied bevinden zich verharde paden naar de entrees van de gebouwen die voor hulpdiensten te bereiken zijn. Andersom geldt dat bewoners van het gebouw het gebied goed kunnen verlaten in geval van calamiteiten via bestaande en aan te leggen routes.

5.3 Conclusie

De wijze waarop voorliggend plan wordt vormgegeven, afgestemd op de omgeving, draagt bij aan het versterken van de sociale veiligheid in en rond het plangebied. De woningen zijn alzijdig, er worden openbare paden gerealiseerd en het plangebied is goed verlicht en een bedrijfsfunctie maakt plaats voor een woonfunctie. Allemaal factoren die bijdragen aan het vergroten van de sociale veiligheid.



6. Effecten op grotere afstand

6.1 Algemeen

Hoogbouw is van een grote afstand zichtbaar en beleefbaar. Om in te schatten van wat de ruimtelijke impact zal zijn van het initiatief op grotere afstand, zijn fotomontages gemaakt op een aantal relevante plekken in de omgeving. Deze zijn gemaakt op basis van het door de architect aangeleverde 3D-model en laten zien wat bij benadering het toekomstbeeld zal zijn, in vergelijking met de huidige situatie. Op basis hiervan wordt in dit hoofdstuk beoordeeld hoe het gebouw is ingepast in het omliggende (stedelijk) landschap.

6.2 Onderzoek effecten op grotere afstand

Om te onderzoeken of de hoogte van de nieuwe woongebouwen belastend is voor de omgeving, is het effect van het voorziene bouwplan op grotere afstand in beeld gebracht. Vanaf negen verschillende plekken in de omgeving is de massa van de gebouwen schematisch geprojecteerd op de situatie, waarin te zien is of en hoe de gebouwen zichtbaar zijn. De plekken zijn hieronder weergegeven.





Standpunt 1

Kijkend vanaf de Middelweg, verschuilen de gebouwen zich achter de volwassen bomen.



Standpunt 2

Kijkend vanaf het voetgangerspad langs de Middelweg, komen de contouren van de gebouwen buiten de kronen van de volwassen bomen.



Standpunt 3

Vanaf de hoek van de Eikenstraat, liggen de gebouwen volledig verscholen achter bebouwing en groen.



Standpunt 4

Vanaf de Langenholterweg, is de bovenste etage van het hoogste gebouw zichtbaar tussen de bestaande bebouwing.



Standpunt 5

Vanaf Bisschop Willebrandlaan met op de voorgrond de kerktoeren van de Sint Michaelskerk, is de nieuwbouw tussen de bomen en het groene karakter nauwelijks zichtbaar. De hoogte van het hoogste gebouw is vanaf dit standpunt ondergeschikt aan de kerktoeren.



Standpunt 6

Vanaf de parallelweg van de Bisschop Willebrandlaan, zijn de gebouwen onder de kronen van de bomen goed zichtbaar.



Standpunt 7

Gekeken vanaf de Stilohal, zijn de onderste lagen van de bebouwing zichtbaar onder de kronen van de volwassen bomen langs de Van Weverlinkhovenstraat.



Standpunt 8

Gekeken vanaf het voetpad bij de Dierenweide, zijn beide gebouwen zichtbaar tussen de volwassen bomen door.



Standpunt 9

Gekeken vanaf de twee-onder-een-kapwoningen aan de andere zijde van de begraafplaats, is de bebouwing niet zichtbaar.



6.3 Conclusie

Bij alle zichtpunten/standpunten zijn de gebouwen ofwel niet te zien, of tussen de bomen door te zien, of achter de bestaande bebouwing of vegetatie te zien. Als vanzelfsprekend zijn de gebouwen het meest beeldbepalend vanaf de aangrenzende straten en de plek waar de woonwagens gesitueerd zijn (ten noorden van het plangebied). Door de grote hoeveelheid bomen op en rondom de locatie, staan de gebouwen niet op zichzelf in de omgeving, maar landen met tegenwicht van het bestaande, goed op deze plek en in het bredere beeld vanuit verschillende zijden. Het bouwplan doet zodoende, ook op afstand, geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving.



7. Algehele conclusie

Als onderdeel van de herziening van het bestemmingsplan aan de Bisschop Willebrandlaan in Zwolle, is in navolging van de Omgevingsvisie, onderzoek verricht naar de diverse mogelijke hoogbouweffecten ten gevolge van de herontwikkeling van het plangebied. Gelet op de resultaten van de diverse onderzochte aspecten wordt gesteld dat er geen sprake is van relevante negatieve effecten. Het plan is vanuit het aspect 'Hoogbouw' aanvaardbaar en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Bijlagen

Bijlage 1. Ruimtelijk ontwikkelplan



Bijlage 2. Bezonningsstudie



Bijlage 3. Windonderzoek

