

Expertisecentrum
Stad en Landschap

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 26 32
Fax (038) 498 27 41
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Toelichting bestemmingsplan
Holtenbroek

Behoort bij raadsbesluit	
dd. 14 juni 2010	no. EC1004-0044
	, voorzitter.
	, griffier.

Opdrachtgever	OWR
Opdrachtnemer	ECS
Versie	vastgesteld (ODL2003 Wro analoog)
Datum	14 juni 2010

Datum	14 juni 2010
Titel	Toelichting bestemmingsplan Holtenbroek

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel	7
1.4	Geldende bestemmingsplannen	9
2	Beschrijving bestaande situatie	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Bestaande situatie	12
2.2.1	Archeologische structuur	12
2.2.2	Ruimtelijke structuur	17
2.2.2.1	Verkeersstructuur	17
2.2.2.2	Groenstructuur	19
2.2.2.3	Waterstructuur en riolering	23
2.2.2.4	Bebouwingsstructuur	24
2.2.3	Functionele structuur	29
2.2.3.1	Wonen	29
2.2.3.2	Sport en recreatie	33
2.2.3.3	Overige Maatschappelijke voorzieningen	33
2.2.3.4	Economische voorzieningen	34
3	Beleidskader	35
3.1	Inleiding	35
3.2	Ruimtelijk beleid	35
3.3	Archeologisch beleid	38
3.4	Verkeersbeleid	38
3.5	Groenbeleid	38
3.6	Waterbeleid	39
3.7	Volkshuisvestingsbeleid	40
3.8	Sport- en recreatiebeleid	41
3.9	Beleid overige maatschappelijke voorzieningen	42
3.10	Economisch beleid	42
3.11	Horecabeleid	43
3.12	Prostitutiebeleid	43
3.13	Milieubeleid	43
4	Beperkingen	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Milieu	45
4.2.1	Geluid	45
4.2.2	Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)	48
4.2.3	Luchtkwaliteit	48
4.2.4	Bodemkwaliteit	48

4.2.5	Explosieven	51
4.2.6	Externe veiligheid	53
4.2.7	Waterbeheer	54
4.2.8	Duurzaam bouwen en infiltratie regenwater	55
4.3	Kabels, leidingen en straalpaden	55
5	Planbeschrijving	57
5.1	Inleiding	57
5.1.1	Doelstelling	57
5.1.2	Uitgangspunten	57
5.2	Plangebied	58
5.3	Beheer	58
5.3.1	Categorisering bedrijfsdoeleinden	59
5.3.2	Beperking bouwmogelijkheden kantorenlocatie La Diligence	59
5.3.3	Bestemmen ligplaatsen woonschepen Zwarte Water	59
5.3.4	Verruimen bouwvlak Klooienberglaan 561 en Lassuslaan 230	60
5.3.5	Verruimen functies Beethovenlaan 169 t/m 181	60
5.3.6	Project ´Samen gaan voor de Palestrinalaan´	60
5.3.7	Verruimen bouwvlak Urksteeg 1	60
5.4	Ontwikkelingen	62
5.4.1	Trapjesbuurt	62
5.5	Water	63
5.6	Archeologie	63
6	Juridische aspecten	64
6.1	Inleiding	64
6.2	Inleidende regels	67
6.3	Bestemmingsregels	68
6.4	Overige regels	77
6.5	Consequenties van beleid	80
6.6	Handhaving	80
6.7	Handboek	80
7	Economische uitvoerbaarheid	81
8	Overleg	82
8.1	Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	82
8.2	Inloopbijeenkomst en inspraak	86
8.3	Inspraak over herontwikkeling Trapjesbuurt	96
	Bijlage 1: Overzicht beleidsnota's	98
	Bijlage 2: Overzicht onderzoeksrapporten	99

Datum	14 juni 2010
Titel	Toelichting bestemmingsplan Holtenbroek

1 Inleiding

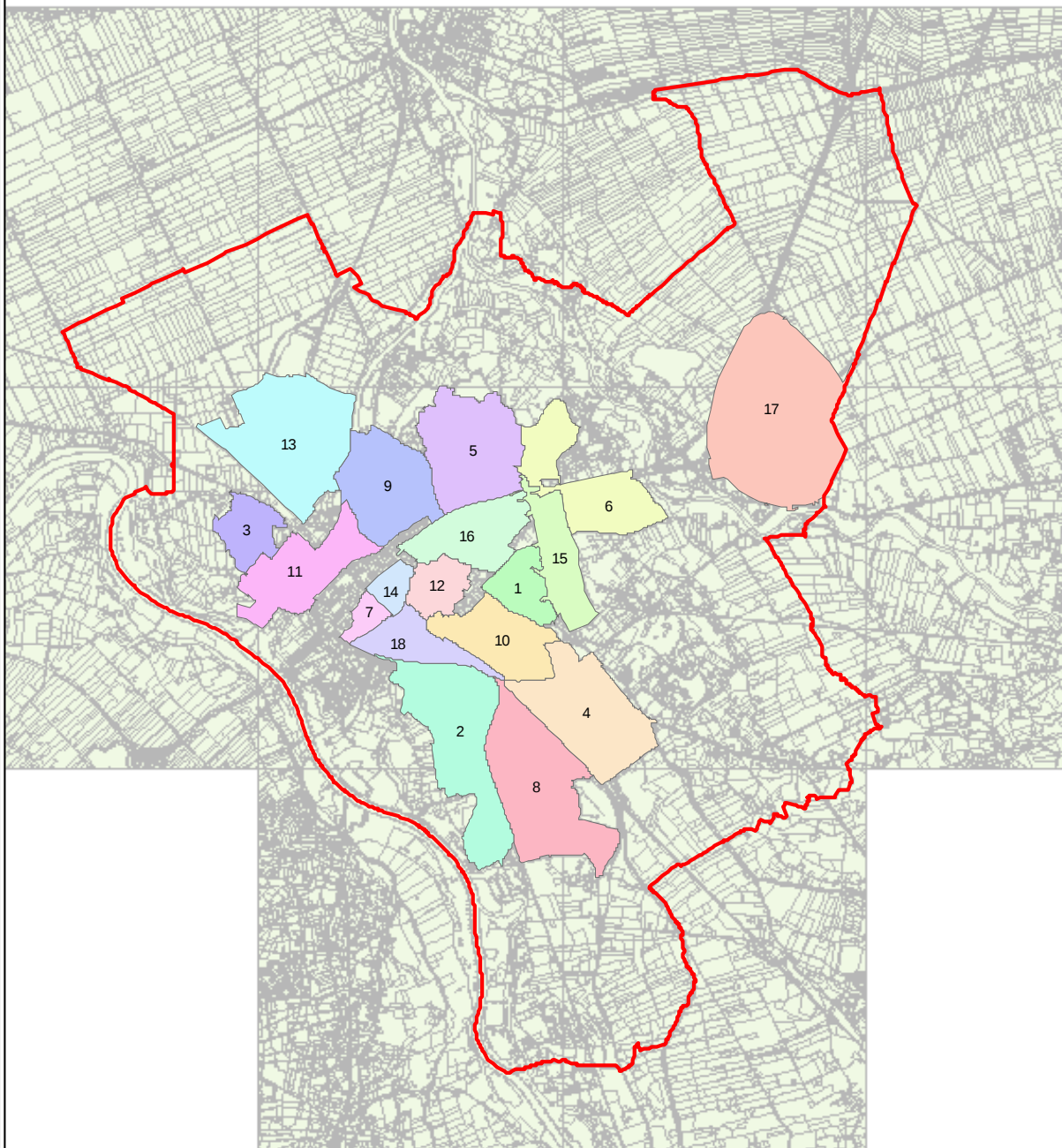
1.1 Algemeen

In de gemeente Zwolle gelden op dit moment meer dan 200 bestemmingsplannen. Een groot deel van deze plannen is verouderd, dat wil zeggen ouder dan tien jaar. Een aantal plannen dateert zelfs van voor het in werking treden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965. Deze vele bestemmingsplannen bedekken Zwolle als een onoverzichtelijke lappendeken. De diverse bestemmingsplannen zijn, mede door het verschillende tijdvak waarin zij zijn opgesteld, in methodisch opzicht onvoldoende op elkaar afgestemd. Zo hebben de diverse bestemmingsplannen verschillende regelingen voor vergelijkbare delen van het stedelijke gebied. Met het oog op rechtsgelijkheid - in het ene plangebied is nu minder toegestaan dan in het andere plangebied - en in verband met beheeraspecten (onder andere handhavingsbeleid) is dit uitermate ongewenst en ondoelmatig.

Daarom is een begin gemaakt met de herziening van de bestemmingsplannen. Dit beleid is een uitwerking van het convenant 'Ruimte op Orde', dat de gemeente Zwolle en alle andere Overijsselse gemeenten in 2002 hebben gesloten met de provincie Overijssel. Dit convenant houdt in dat de gemeenten een inspanningsverplichting hebben om in 2012 alleen nog maar actuele en digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen te hebben en die op een goede manier te handhaven.

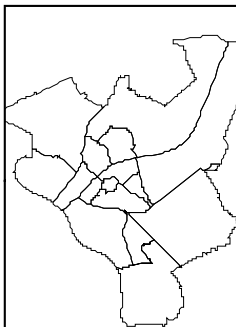
Om deze doelstelling te halen is de gemeente Zwolle in 2002 gestart met het project 'Zwolle op Orde', actualisering bestemmingsplannen. Hierbij worden de meeste thans geldende bestemmingsplannen vervangen door slechts 18 nieuwe plannen. Op kaart 1 staan de gebieden globaal aangegeven. Inmiddels is het aantal van meer dan 300 bestemmingsplannen in 2002 al teruggebracht naar zo'n 200.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met de daarbij behorende bestemmingsregels en deze toelichting. In de toelichting worden in hoofdstuk 1 het doel van het bestemmingsplan en het plangebied zelf beschreven. Daarnaast bevat het een opsomming van de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de bestaande situatie van de wijk Holtenbroek. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de diverse relevante beleidskaders besproken die van toepassing zijn bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft de resultaten weer van diverse (milieu)analyses van de wijk. Afhankelijk van de resultaten worden voor de aanwezige functies eventuele beperkingen vastgesteld. De planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5, waarin wordt ingegaan op de inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt het juridisch kader van het bestemmingsplan toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het plan besproken. Tot slot komen in hoofdstuk 8 de uitkomsten van het overleg en de inspraak aan de orde.



Legenda

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1, Wipstrik | 10, Assendorp |
| 2, Zwolle-zuidwest | 11, Voorst |
| 3, Westen holte | 12, Binnenstad |
| 4, Marlanden | 13, Stadshagen |
| 5, Aalanden | 14, Kamperpoort |
| 6, Berkum | 15, Ceintuurbaanzone |
| 7, Veerallee | 16, Diezerpoort |
| 8, Zwolle-zuidoost | 17, Hessenpoort |
| 9, Holtenbroek | 18, Spoorzone |



Zwolle op Orde
Zwolle op Orde plannen

Gemeente Zwolle

Kaart1

Datum: 02-11-2009

samenstelling: SA

Expertisecentrum
sacite Geo-informatie
T (039) 498 9111

Schaal: 1:90.000



0 950 1.900 2.850 3.800 m

Zwolle

Z:\Geo\Projecten\zwolle_op_Orde\erw_erk_dat_alv\olg_ont_e_aa\mapa_k_jul2009_9.mxd

1.2 Plangebied

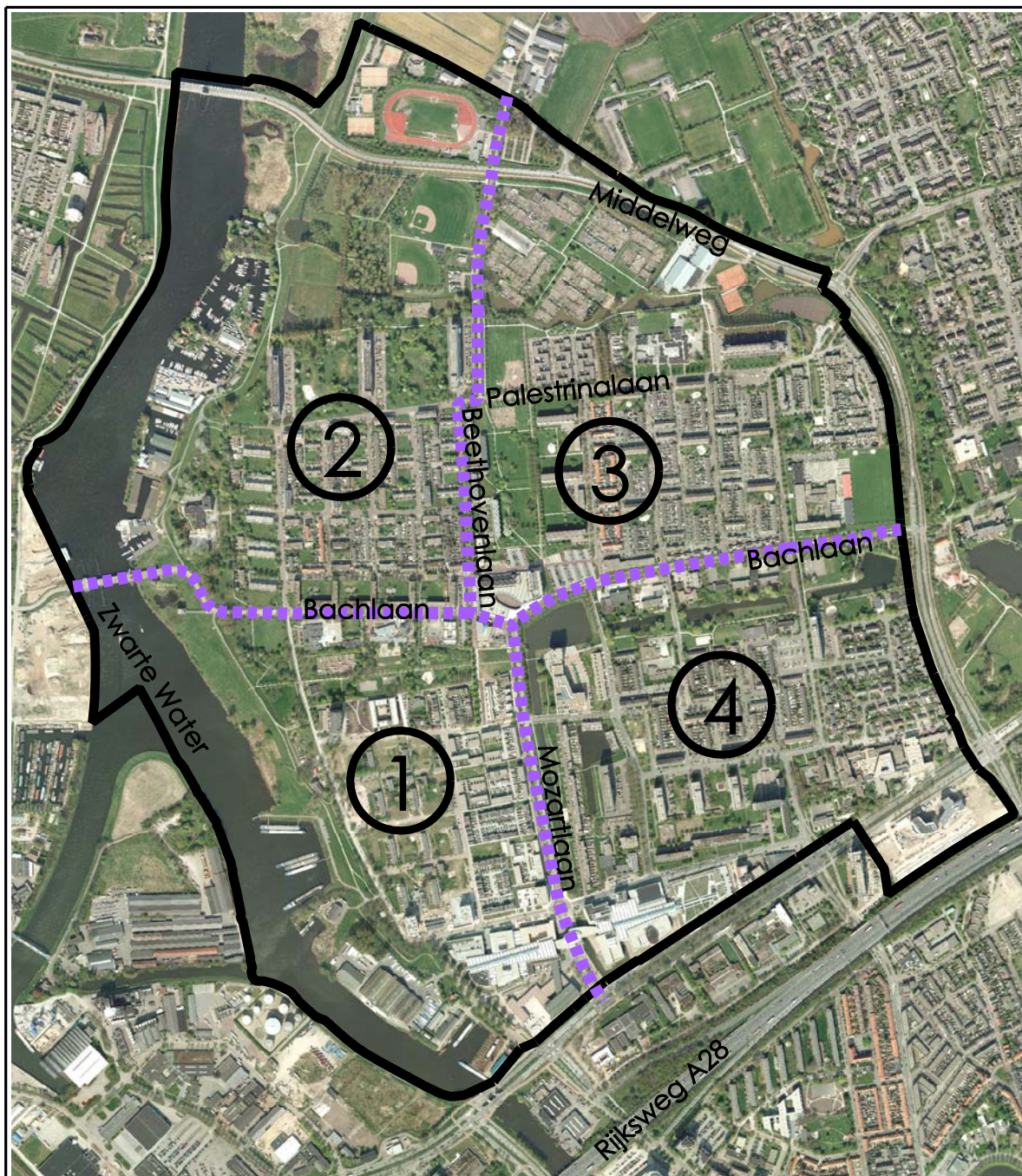
Het plangebied wordt globaal begrensd door de westelijke oever van het Zwarte Water in het westen, de Mastenbroekerbrug, de Holtenbroekerdijk, de Peterskampweg, de Luttekeweg en de Middelweg in het noorden, de Middelweg in het oosten, en de Rijksweg A28, de Monteverdilaan, de Zwartewaterallee en de Holtenbroekerbrug in het zuiden.

De exacte ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op kaart 2.

1.3 Doel

In het plan van aanpak voor het project 'Zwolle op orde', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2003, is de doelstelling van het project als volgt omschreven: "De gehele operatie is erop gericht over actuele bestemmingsplannen te beschikken, rechtszekerheid te bieden, en het aantal artikel 19 procedures te verminderen en het planologisch beleid beheersbaar te houden."

Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) per 1 juli 2008 is de artikel 19 procedure komen te vervallen. Binnen de nieuwe wet heeft het bestemmingsplan weer een centrale positie gekregen in het ruimtelijk beleid. Om dit beleid goed te kunnen voeren zijn actuele bestemmingsplannen van essentieel belang.



Zwolle

KAART 2 Plangebied



Plangrens



Gens wijkdeel Holtenbroek



Nummer wijkdeel Holtenbroek

getek.: J.F.G. Grobbe
datum: 14-04-2010

0 100 200 300 400 m

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen waarvan de plangrenzen zijn aangegeven op kaart 3:

702

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zwolle' vastgesteld door de raad op 7 juni 1979 nr. 217, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 21 oktober 1980, nr. 79565 afd. 2 en gedeeltelijk goedgekeurd en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 27 juni 1986, nr. 112;

765

Bestemmingsplan 'Uiterwaarden IJssel, Vecht en Zwarte Water', vastgesteld door de raad op 22 november 2004, nr. gb1-2004.172 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 juli 2005, nr. RWB/2004/4616;

1000

Uitbreidingsplan 'Gasthuislanden', vastgesteld door de raad op 28 april 1958, nr. 378 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 november 1958, nr. 11391;

1100

Bestemmingsplan 'Holtenbroek', vastgesteld door de raad op 27 juni 1977, nr. 254, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 15 augustus 1978, nr. 94225 en alsnog geheel goedgekeurd en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 20 september 1979 nr. 56;

1101

Bestemmingsplan 'Woonwagenlocatie Urksteeg', vastgesteld door de raad op 9 april 1985, nr. 101/85 3701 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 29 juli 1985, nr. 45077 afd. 2;

1110

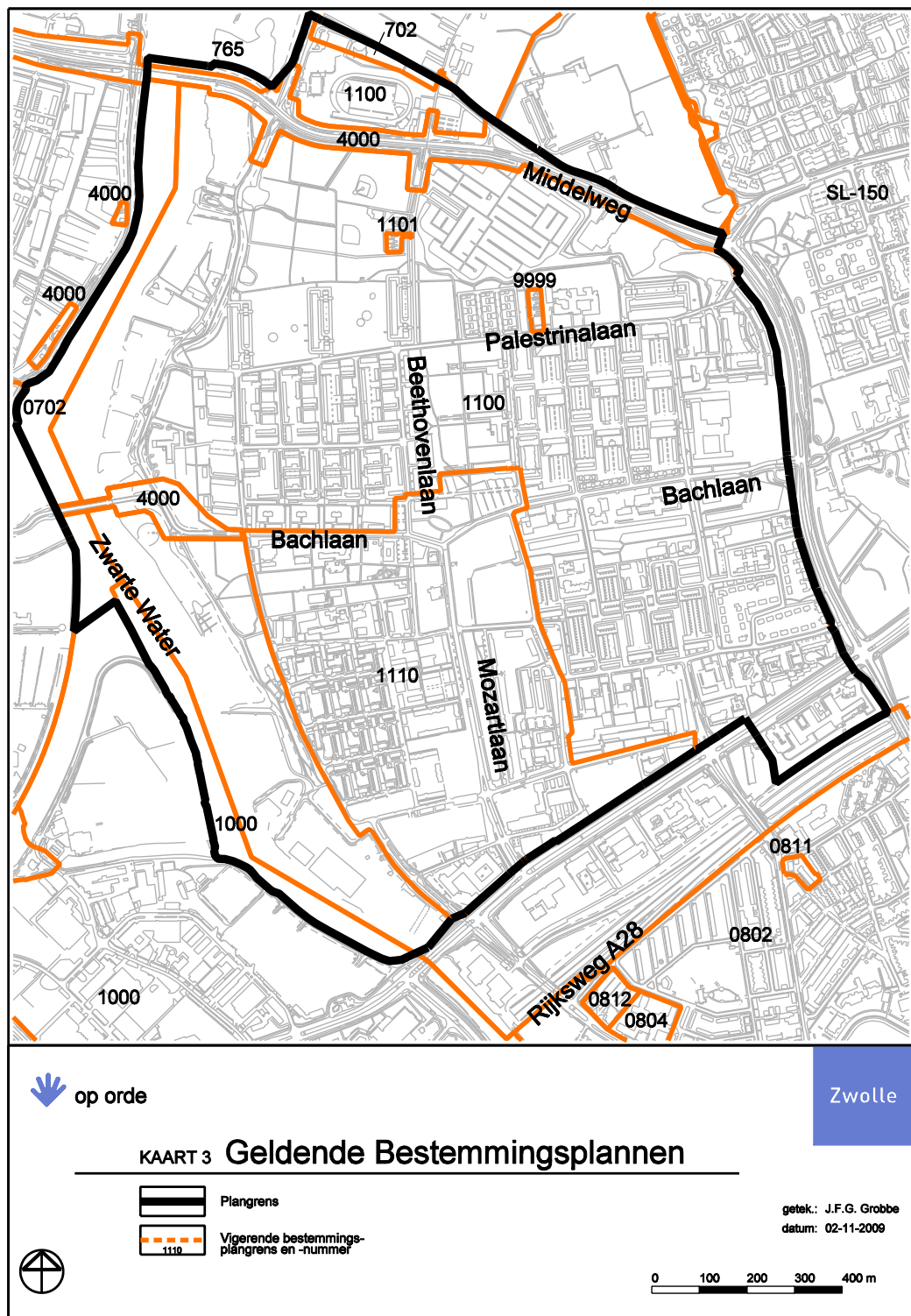
Bestemmingsplan 'Holtenbroek Zuidwest', vastgesteld door de raad op 31 maart 2003, nr. EXC 03-25, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 18 november 2003, nr. RWB/2003/1269 en alsnog geheel goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel bij besluit van 16 november 2004, nr. RWB/2004/3621 met inachtneming van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 oktober 2004, nr. 200308884/1;

4000

Bestemmingsplan 'Stadshagen', vastgesteld door de raad op 16 oktober 1995, nr. 951 - 25503, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 26 maart 1996, nr. RGP95/2437 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State van 20 april 1999 nr. E01.96.0160;

9999

Bestemmingsplan 'Spreidingsplan woonwagens', vastgesteld door de raad op 6 december 1983, nr.375, van rechtswege goedgekeurd op 18 september 1984 en gedeeltelijk goedgekeurd en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 27 juni 1986 nr. 114.



2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

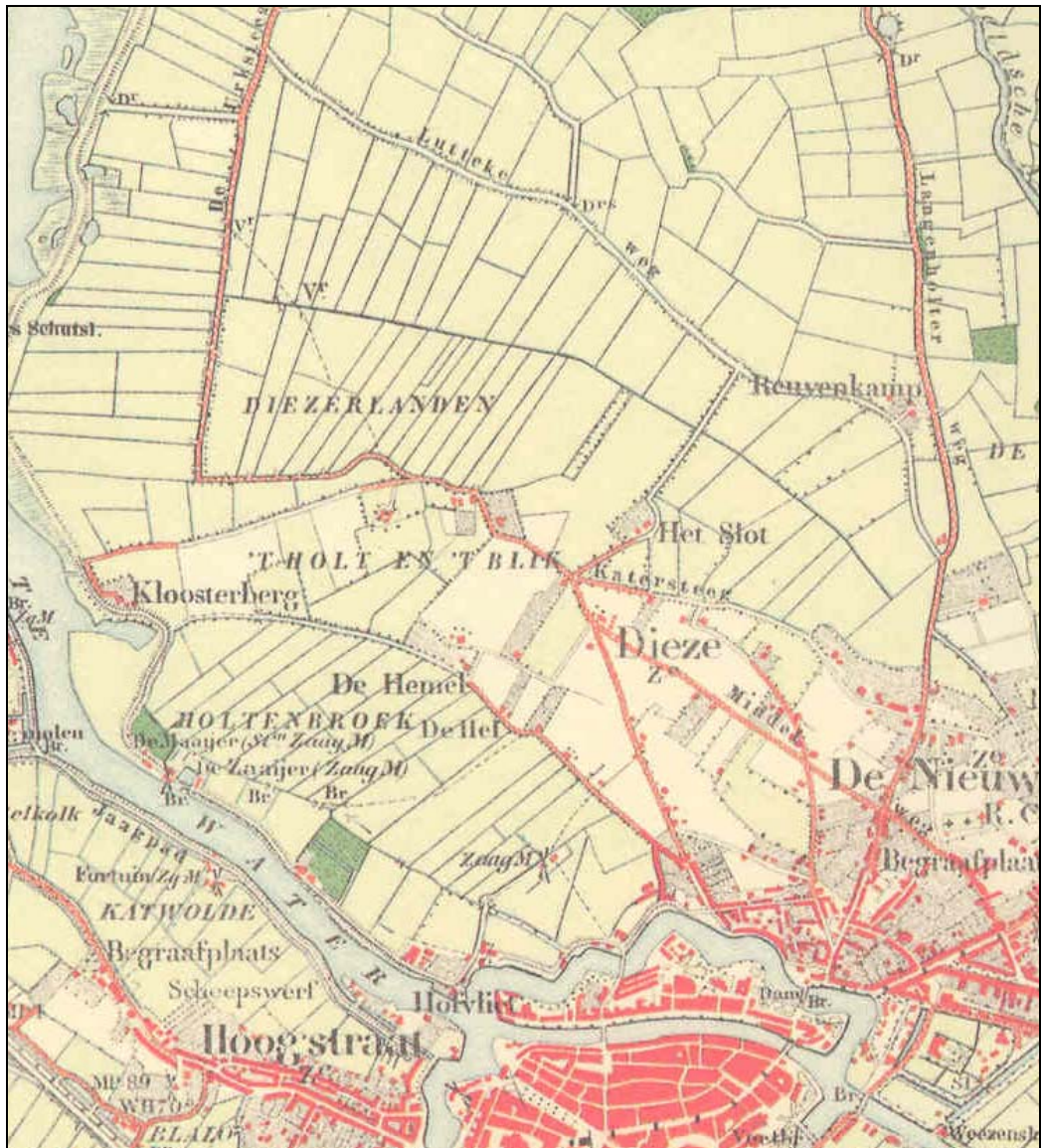
De naam Holtenbroek duidt op laag en drassig land, genoemd naar het voormalige weidegebied. Later werd het gebied ingepolderd. In de 19e eeuw was op deze plek de stadsmestvaalt gelegen. Het organische afval uit de stad werd hier omgezet tot mest die werd verkocht. Tot de ontwikkeling van de wijk werd het poldergebied gedomineerd door de agrarische sector.

Op 17 september 1957 sloeg minister van Volkshuisvesting, Herman Witte, de eerste paal voor de nieuw te bouwen wijk Holtenbroek. De wijk is opgezet volgens de CIAM-gedachte. CIAM staat voor Congrès Internationaux d' Architecture Moderne en is de naam van een groot internationaal platform dat van 1928 tot 1959 een stempel heeft gedrukt op het architectuur-debat. Eén van de belangrijkste ideeën van CIAM was het idee van de functionele stad. CIAM was voorstander van geplande steden waarbij de functies als wonen, werken en recreëren van elkaar gescheiden zijn.

Een belangrijk uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan voor Holtenbroek was om de nieuw opkomende maatschappij te laten profiteren van licht, lucht en open groene ruimte. Er was in die tijd minder aandacht voor inpassing van historische bebouwing en bestaande landschappelijke elementen. Door de bouw van de wijk verdween het polderlandschap en ook ruim 50 boerderijen. Alleen boerderij Klooienberg bleef over.

In de jaren 1960 en 1970 was Holtenbroek zeer in trek. Veranderingen in de samenleving hebben tot gevolg gehad dat de oorspronkelijke wijkgedachte en woningtypologieën onder druk kwamen te staan. Na de jaren zeventig zijn er diverse bouwprojecten gerealiseerd, die zijn ingepast in de bestaande wijkstructuur. Enkele voorbeelden zijn de eengezinswoningen aan de Pergolesistraat en Philidorstraat, het blok patiowoningen aan de noordrand langs de Palestrinalaan en de nieuwbouw langs de Mozartlaan en Obrechtstraat. In het kader van de herstructurering van voorzieningen is onlangs de grootschalige nieuwbouw van het Deltion College in het zuidelijke deel van Holtenbroek 1 afgerond.

Voor de nabije toekomst is de sloop en vervanging van de Trapjesbuurt gepland. Hierbij wordt gedacht aan de bouw van ruim 300 woningen. Na deze operatie worden nog flats aan de Bachlaan, in het deel Holtenbroek 2 gesloopt. Wat hiervoor in de plaats komt is nog niet bekend.



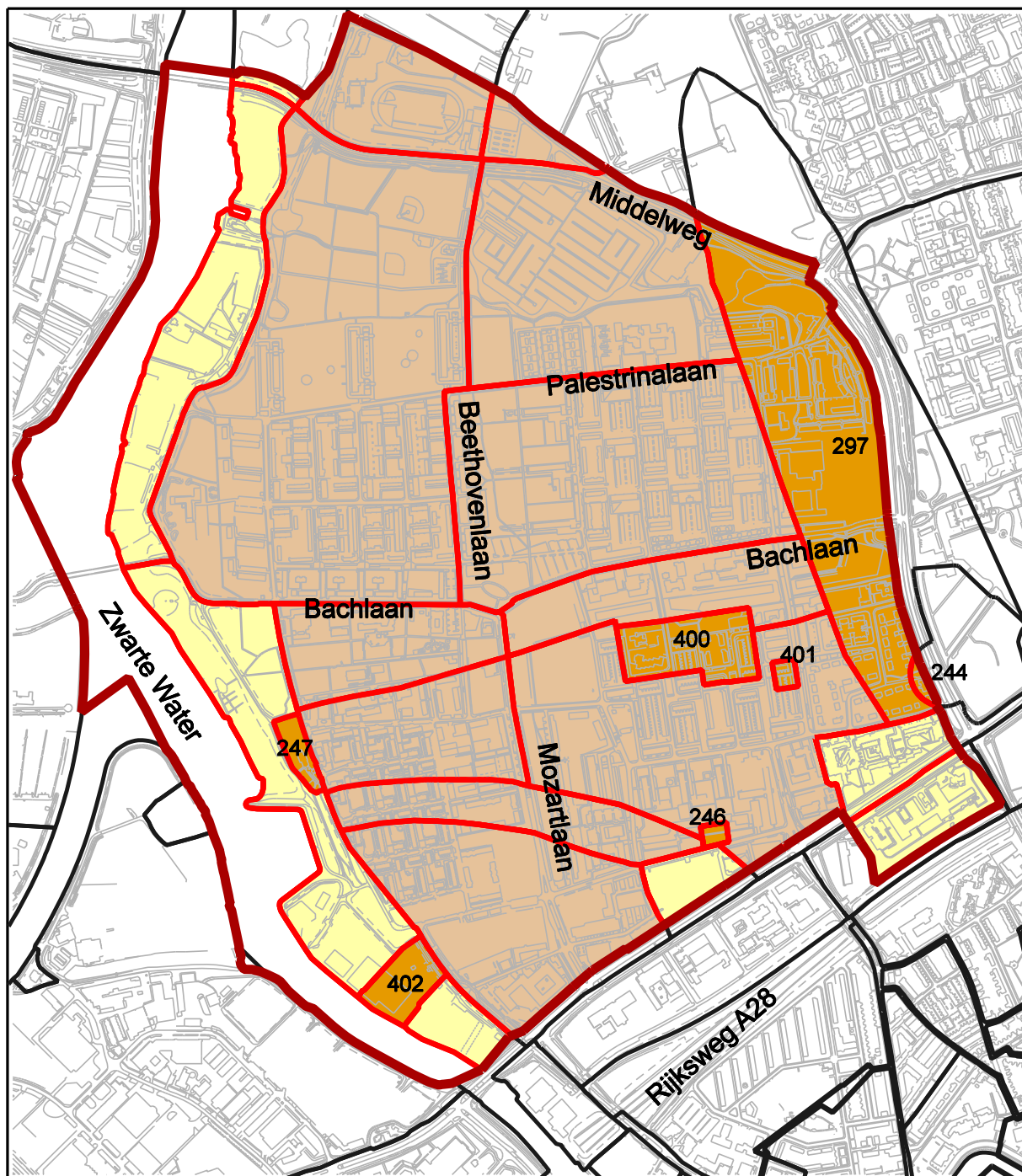
Kaart 4 bevat een fragment uit de historische atlas van de situatie rond 1917.
In het midden links van dit fragment is de Kloosterberg (Klooienberg) afgebeeld.

2.2 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens de bestaande situatie beschreven met betrekking tot de archeologische, de ruimtelijke en de functionele structuur.

2.2.1 Archeologische structuur

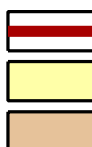
In 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om een archeologische waarderingskaart te maken van het gemeentelijk grondgebied. Met behulp van deze beleidsadvieskaart, die in september 2003 in gebruik is genomen, kunnen tijdig maatregelen genomen worden bij planologische procedures. Het is een onontbeerlijk instrument om actief beleid op te baseren, waardevolle gebieden aan te wijzen en bouwplannen in een vroeg stadium te toetsen.



op orde

Zwolle

KAART 5 Archeologie



Plangrens



0% - leeg, verstoord, opgegraven



10% - Arch. waarde onbekend



50% - arch. waardevol

90% - arch. zeer waardevol

getek.: J.F.G. Grobbe
datum: 02-11-2009



0 100 200 300 400 m

De door de gemeente zelf opgestelde Archeologische Waarderingskaart Zwolle (AWZ) is fijnmazig van karakter. De binnenstad is vrij gedifferentieerd gewaardeerd terwijl het buitengebied qua potentieel vrij nauwkeurig in kaart is gebracht.

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

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

Voor de gebieden met een waardering van 50% of hoger is hierna een beschrijving opgenomen. De archeologische waardering van het plangebied is aangegeven op kaart 5. De nummers in de tekst corresponderen met de nummers op deze kaart.

244

Het Slot

Waardering: 50%

Op de hoek van de tegenwoordige Zwartewaterallee en de Middelweg stond in de Late Middeleeuwen een groot huis met de naam het Slot. Het huis wordt wel in verband gebracht met de hof van de markerichter Hermannus de Deyse.

Het heeft een overwelfde kelder en een opkamer. In de 16^{de} eeuw schijnt het een soort melkhuis van het Bergklooster te zijn geweest. Het komt in die periode ook voor onder de naam 'Mandelenbergh' of 'Mandenbergh'. In het najaar van 1904 schijnt het tot op de kelder te zijn afgebroken en vervangen door een nieuw huis. Eigenaar was in die periode L.J. Vos de Wael.

De boerderij ligt op een dekzandhoogte. In 1984 is tijdens een waarneming aardewerk aangetroffen uit de IJzertijd. Duidelijke grondsporen zijn toen niet aangetroffen.

Tegenwoordig staat op de plek nog een aantal lindebomen die herinneren aan de oude huisplaats. In de bodem zijn waarschijnlijk nog restanten van het huis aanwezig. Verder valt niet uit te sluiten dat op deze plek ook nog archeologische sporen uit de Prehistorie te verwachten zijn.

246

De Hemel en de Hel

Waardering: 50%

De twee boerderijen de Hemel en de Hel lagen beide op een natuurlijke dekzandrug. De ligging van deze dekzandrug valt vrijwel samen met de daarop gelegen Holtenbroekerweg.

Deze Holtenbroekerweg liep van het gebied net buiten de grachten tot de boerderij de Klooienberg. De twee boerenerven lagen langs de Holtenbroekerweg in de buurschap Holtenbroek. Het oude Holtenbroek dat in grote lijnen samenvalt met de huidige wijk Holtenbroek behoorde vanouds tot het oude Dieze.

Rond 1900 wordt in een wandeling rond de stad Zwolle gesproken van drie boerderijen langs de Holtenbroekerweg met de namen Hemel, Hel en Vagevuur. Deze boerderijen waren aanzienlijk ouder en komen op verschillende 19de-eeuwse kaarten voor. Het Vagevuur is echter van ná 1832, omdat deze naam niet op de kadastrale minuut staat. Omstreeks 1902 wordt het huis de Hel omschreven als een roze geverfd huis met een klein oud uitbouwsel. Verder wordt vermeld dat rond 1877 het huis de Hemel moet zijn afgebroken. Op de Hottingerkaart uit ca 1780 komen de Hemel en de Hel ook al voor.

247

De Klooienberg

Waardering 50%

De boerderij de Klooienberg, eerder ook wel Kloosterberg genoemd, ligt aan het eind van de vroegere Holtenbroekerweg in Holtenbroek. De buurschap Holtenbroek behoorde tot het oude Dieze. De boerderij wordt al in 1643 vermeld als een 'cotterstede' met een kamp land, 'de Hoge Weyde'. De boerderij wordt rond 1800 al gerekend tot één van de negen grote boerderijen in Dieze. In deze periode is zelfs sprake van 'de Groote en de Kleyne Klooyenberg'. Beide boerderijen waren in bezit van de familie Vos de Wael. De stichting of bouwdatum van de boerderijen is niet bekend. De naam suggereert dat de boerderij van oorsprong eigendom is geweest van een klooster. Een middeleeuwse oorsprong is daarom niet uit te sluiten.

De Klooienberg is na 1900 bewoond geweest door de familie Middag. Deze waren al eerder in het bezit van de boerderij, getuige de gevelsteen in het schuurgedeelte met de tekst 'SC-RA G.H.A./Middag/20 Feb. 18.8'. De boerderij bestaat nog steeds en is tegenwoordig in gebruik als peuterspeelzaal annex kinderboerderij.

297

Dekzandrug

Waardering 50 %

Dit gebied ligt op een dekzandrug waarop tegenwoordig de Middelweg loopt. Op deze dekzandrug lag onder andere het erf Het Slot of de Mandelenberg (zie 244 *Het Slot*) uit de Late Middeleeuwen. Op de plek van dit laatstgenoemde erf zijn ook sporen en vondsten uit de Prehistorie gedaan. Een deel van deze dekzandrug is gekarteerd en op de bodemkaart aangegeven. Het gaat dan om het deel dat ligt onder de sportcomplexen aan de Luttekeweg ten noorden van het plangebied. Het overige deel is niet gekarteerd maar kan op basis van de oriëntatie van de dekzandruggen rond Zwolle en de waarneming op het terrein van Het Slot, doorgetrokken worden.

400

Het Hoekje

Waardering: 50%

Het Hoekje is een groep huizen die reeds voorkomt op de 1832 kaart. Over deze huizen weten we verder vrijwel niets.

401

Holtrust

Waardering: 50%

Holtrust is een boerderij die zowel op de 1832 kaart als op de Hottingerkaart uit 1780 staat. Over deze boerderij weten we verder vrijwel niets.

402

De Zaaier

Waardering: 50%

De Zaaier is van oorsprong één van de drie houtzagersmolens in Zwolle. Hij is op 2 februari 1755 opgericht op 'een daartoe bereeds gekogt kampje lands van Arnoldus Dumpel gelegen in Holtenbroek aan den Dijk schuins tegens over haar mole, te mogen setten'. Hij is daarmee de jongste van de drie molens.

2.2.2 Ruimtelijke structuur

In deze paragraaf wordt de bestaande structuur van het plangebied omschreven op het gebied van het verkeer, het groen, het water en de bebouwing.

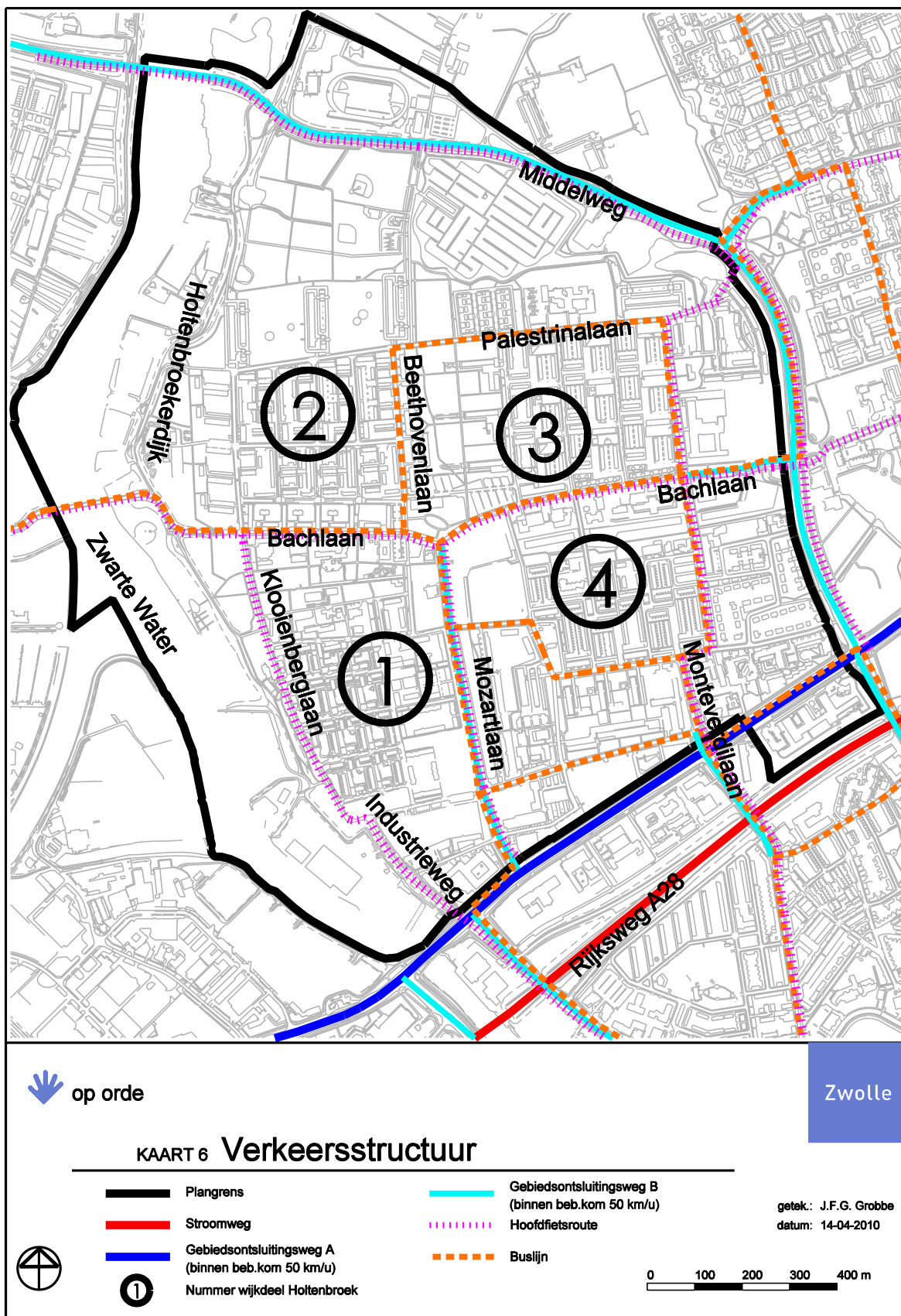
2.2.2.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur is weergegeven op kaart 6.

Categorisering van wegen

Om de gewenste afstemming tussen vormgeving en functie van de weg te kunnen bereiken, is het Zwolse wegennet gecategoriseerd naar een aantal te onderscheiden verkeersfuncties. Door het plangebied loopt aan de noord- en oostzijde de Middelweg. De Middelweg fungeert als een gebiedsontsluitingsweg B en heeft een belangrijke functie voor de o.a. de bereikbaarheid van de wijken Aalanden, Holtenbroek en Stadshagen. De Zwartewaterallee maakt deel uit van de buitenring en heeft een gebiedsontsluitende functie en is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg A met een maximum snelheid van 50 km/h. De voor autoverkeer belangrijkste toegangen tot de wijk zijn de Mozartlaan, Bachlaan en de Monteverdilaan. De Mozartlaan, Bachlaan (tussen Middelweg en Lassuslaan) en de Monteverdilaan (kruispunt Monteverdilaan-Obrechtstraat en zuidelijker) zijn gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg B met een maximumsnelheid van 50 km/h.

Alle overige wegen in het plangebied fungeren als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h.



Het zuidoostelijk deel van Holtenbroek, Holtenbroek 4, zal in de toekomst worden aangewezen en ingericht als een 30 km/zone.

Openbaar Vervoer

De wijk Holtenbroek wordt ontsloten door het openbaar vervoer. Het NS station ligt op fietsafstand (ca. 10 minuten). Diverse buslijnen zorgen, mede door de hoge frequentie, voor een goede bereikbaarheid van het centrum en andere delen van de stad. Holtenbroek wordt aangedaan door zowel stads- als streekbussen. Het streven is om voor een zo groot mogelijk deel van het plangebied de loopafstand naar een halte te beperken tot maximaal 500 meter hemelsbreed.

Fietsverkeer

Om het fietsgebruik te stimuleren heeft de gemeente hoofdfietsroutes aangewezen, die de woonwijken met het centrum, het station of werkgebieden verbinden. Aan dergelijke routes worden in Zwolle een aantal eisen gesteld, ondermeer op het gebied van comfort, vlotheid, veiligheid en herkenbaarheid. De wegen in de wijk Holtenbroek die onderdeel uitmaken van een hoofdfietsroute zijn aangegeven op kaart 6. Over de Holtenbroekerdijk en de Twistvlietbrug loopt de recreatieve route 'Rondje Zwolle'.

Daarnaast liggen langs de Zwartewaterallee Middelweg en Industrierweg vrijliggende fietspaden. De Mozartlaan, Bachlaan en Lassuslaan zijn met fietsstroken ingericht. De Klooienberglaan is aangewezen als potentiële fietsstraat. Een fietsstraat is zodanig vormgegeven dat duidelijk is dat de fiets prioriteit heeft en de auto te gast is. Tot slot wordt het pad langs het Zwarte Water dat loopt vanaf de Von Weberstraat via de Holtenbroekerdijk naar de Twistvlietbrug veel gebruikt door fietsverkeer van en naar Stadshagen.

Parkeren

In de wijk Holtenbroek vindt geen betaald parkeren plaats. In de bouwverordening wordt aandacht besteed aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij nieuwbouw. De wijk Holtenbroek bevindt zich (op basis van de indeling van wijken voor het vaststellen van de te hanteren parkeernorm) buiten de zogenaamde 'schil' van Zwolle met een matig stedelijk karakter. Voor de exacte parkeernormen wordt verwezen naar de bouwverordening.

2.2.2.2 Groenstructuur

Een overzicht van de groenstructuur is weergegeven op kaart 7.

Structuurgroen in de zin van het structuurplan 2020

De wijk Holtenbroek is grotendeels aangelegd op laaggelegen gebied langs het Zwarte Water. Het meest zuidoostelijke deel op de laagte 'Holtenbroek' en de gehele noordelijke helft van de wijk op de laaggelegen Diezerlanden, ten noorden van het voormalige buurtschap Dieze. Het centrale deel van de wijk ligt echter op een zandrug, die zich uitstrekt van de zojuist genoemde buurtschap Dieze tot aan het Zwarte Water. Deze zandrug was plaatselijk bekend als 't Holt en 't Blik'. Hier waren de meeste boerderijen (tuinderijen) geconcentreerd. Op het punt waar deze zandrug het Zwarte

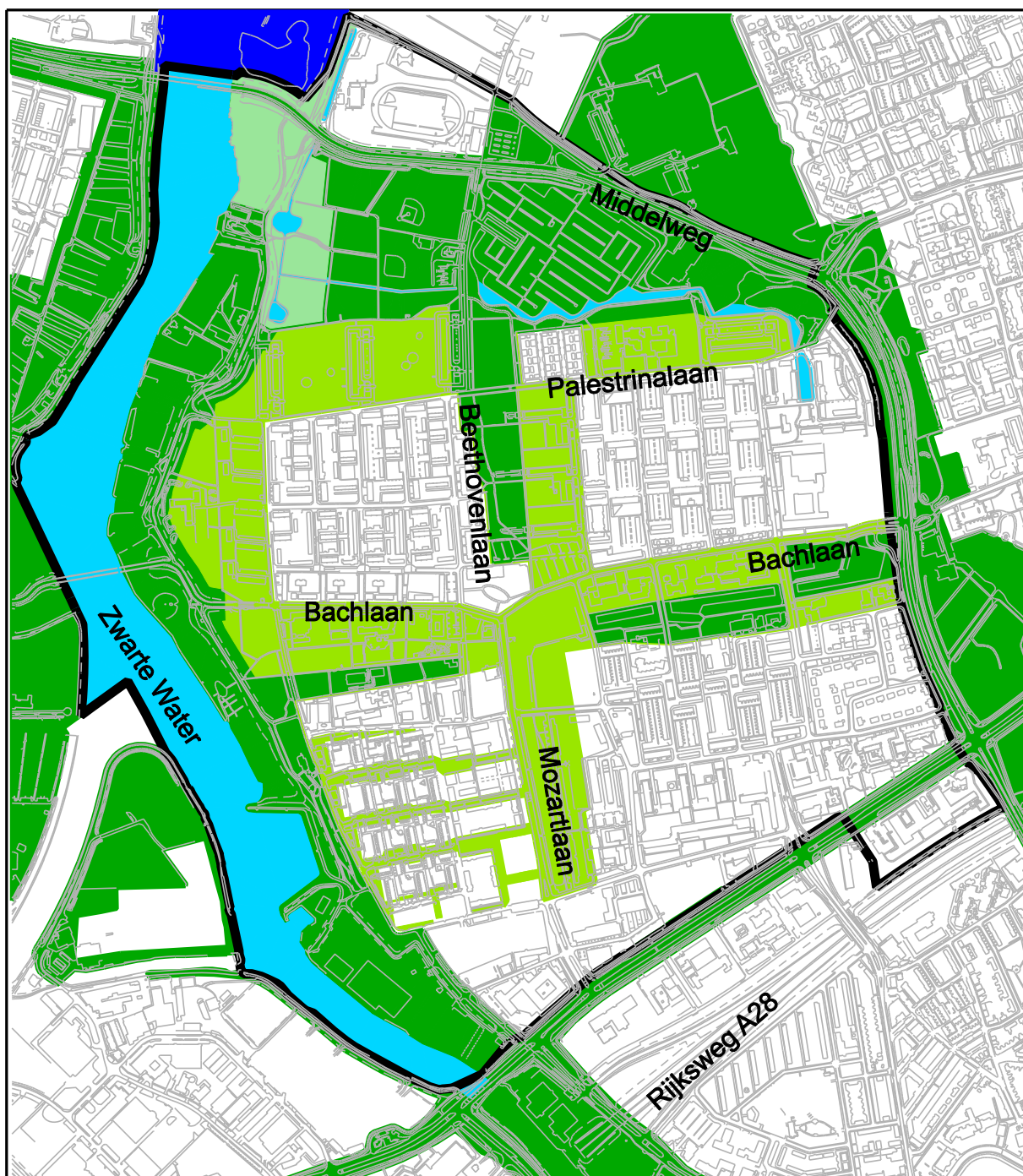
Water bereikt ligt de oude boerderij 'De Klooienberg' (of 'De Kloosterberg'), verreweg het oudste gebouw van de wijk. Kaart 4 bevat een fragment van de historische atlas van omstreeks 1917. Op deze kaart zijn de hierboven beschreven gebieden en elementen nog terug te vinden.

De bodem bestond overwegend uit klei en veen en werd bouwrijp gemaakt door het gebied op te spuiten met zand uit zandwinplassen ten noorden van de stad langs het Zwarte Water. Ter plaatse van de zandrug bestond de ondergrond van oorsprong uit zand met een lichte kleilaag. Van de oude veldwegen in het gebied (Middelweg, Urksteeg) is door de wijze van bouwrijp maken niet veel meer over. Alleen van de Urksteeg is een deel bewaard gebleven, evenals van de dijkroute, de Holtenbroekerdijk. Boerderij Klooienberg is de enige boerderij die in het gebied is gespaard. Hij doet nu dienst als wijkboerderij.

Het structuurgroen bestaat hoofdzakelijk uit de groene randen van de wijk. Allereerst is er de dijkzone langs het Zwarte Water. Dit is het meest oorspronkelijke landschap van Holtenbroek en bestaat uit smalle uiterwaarden met plaatselijk een vegetatie die de vroegere natuurwaarden van het gebied weerspiegelen: rietveldjes, natte graslanden en wilgenstruweel. In de uiterwaarden liggen behalve de gronden van de wijkboerderij ook een jachthaven, een passantenhaven en een bedrijventerrein. Op die plekken zou de groenstructuur verder moeten worden ontwikkeld. De continuïteit van het water en het begeleidende rivieroevermilieu van riet en wilgen is essentieel, evenals de periodieke overstroming van de uiterwaarden (potentieel kievitsbloemengrasland). De aangrenzende binnendijkse groengebieden versterken het structuurgroen. Hier ligt de wijkboerderij en enkele andere groenvoorzieningen. De dijk is een belangrijke recreatieve route, en fungeert tevens als langzaamverkeersroute tussen Stadshagen en de binnenstad.

Aan de andere zijde is er de groene zone rond de Middelweg. Deze ligt grotendeels in de wijk Aalanden, maar ook de boombeplanting, groene geluidwallen en bermen aan de westzijde van de Middelweg behoren tot dit onderdeel van het structuurgroen. De bomenstructuur en het groene karakter van de bermen en taluds van geluidswallen moeten hier in stand worden gehouden en versterkt. Zowel dwars- als lengteprofiel moeten hun groene karakter behouden.

De zone rond de Middelweg loopt uit in het grootste aaneengesloten groengebied van Holtenbroek, gelegen tussen Middelweg en Palestinalaan. Dit gebied, dat in zijn geheel tot het structuurgroen behoort, is zeer divers van opbouw. Aan de westzijde wordt het begrensd door een natuurgebied bestaande uit een dijkzone met buitendijks rietland, kleine kolken, natte graslanden met onder andere rietorchis, en bospercelen. Meer naar het oosten liggen in het structuurgroen enkele bospercelen, een honkbalaccommodatie, een volkstuincomplex (de Aa-tuinen), jeugdtuinen, een trapveld en diverse speelvoorzieningen.



op orde

Zwolle

KAART 7 Groenstructuur en watergangen

	Plangrens		Natuur
	Structuurgroen		Natura 2000 gebied
	Buurtgroen		Hoofdwatervallen

getek.: J.F.G. Grobbe
datum: 02-11-2009



0 100 200 300 400 m

De ten noorden van de Middelweg gelegen atletiekbaan en tennisvelden worden niet meer tot het structuurgroen gerekend. Hier is het continue karakter van bomenrijen en groene bermen van belang. Alle bovengenoemde groenzones zijn tevens belangrijke recreatieve routes. De continuïteit hiervan moet gewaarborgd zijn. Belangrijke aantakkingen van de wijk op het recreatienetwerk worden gevormd door de al eerder genoemde Holtenbroekerdijk en de Urksteeg.

Het structuurgroen binnen in de wijk wordt voornamelijk gevormd door delen van het zogenaamde groene assenkruis, dat de wijk in vier delen verdeelt en waarvan de assen samenkomen in het centrum van de wijk. In de oostelijke as en in het centrum zijn belangrijke en beeldbepalende waterpartijen aanwezig. De noordelijke en de westelijke as geven plaats aan de meeste groene wijkvoorzieningen, zoals nutstuinen, speel- en trapveldjes. De zuidelijke as heeft meer het karakter van een singel en wordt tot het buurtgroen gerekend. De hoofdontsluiting van de wijk bestaat uit de Mozartlaan en de Bachlaan. Deze lanen liggen respectievelijk in de zuidelijke en in de oostelijke as. Het is belangrijk dat deze ontsluitingsstructuur wordt begeleid door boombeplanting. Dit geldt ook voor enkele belangrijke interne routes zoals de voortzetting van de Bachlaan in de westelijke as, de Lassuslaan en de Industrieweg.

Buurtgroen in de zin van het structuurplan 2020

De zuidelijke as van het zogenaamde groene assenkruis is onlangs gedeeltelijk bebouwd en heeft nu door de aanwezige watergang het karakter van een singel. Deze wordt tot het buurtgroen gerekend samen met een tweetal belangrijke nutstuin- en speelvoorzieningen in de directe nabijheid.

Bijzondere bomen

Rond de boerderij Klooienberg is de oorspronkelijke erfbeplanting bewaard gebleven. Daartoe behoren alle bijzondere bomen die de wijk rijk is.

Natuurlandschap in de zin van het structuurplan 2020

In het noorden van de wijk Holtenbroek ligt ten oosten van het Zwarte Water een natuurgebied. Dit gebied bestaat uit een buitendijks en een binnendijks gedeelte. Het buitendijkse deel bestaat voornamelijk uit rietland (overjarig riet) en maakt onderdeel uit van een groter natuurgebied dat zich aan de andere zijde van de Mastenbroekerbrug voortzet in het Natura 2000 gebied Uiterwaarden van het Zwarte Water en de Overijsselse Vecht. Het binnendijkse deel bestaat voornamelijk uit natte graslanden en twee doorbraakkolkjes. Het natuurgebied is leefgebied voor enkele broedvogelsoorten van moeras- en rietland, en voor plantensoorten van natte hooilanden (Echte koekoeksbloem, Dotterbloem, Rietorchis).

Natuurbeschermingswet

Het buiten het plangebied gelegen uiterwaardengebied ten noorden van de Mastenbroekerbrug heeft een speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000 gebieden). Dat betekent dat hiervoor de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Effecten op deze gebieden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen.

2.2.2.3 Waterstructuur en riolering

Een overzicht van de waterstructuur is weergegeven op kaart 7.

Zwarte Water

Het Zwarte Water is een hoofdvaarweg en in beheer bij Rijkswaterstaat.

Waterstructuur

Van oorsprong is het plangebied een rivierklei gebied met een maaiveldhoogte van $\pm 0,10$ m tot $\pm 0,80$ m NAP. De wijk Holtenbroek is tot ca. 1,20 m / 1,40 m NAP opgehoogd. De waterstructuur in het plangebied is grotendeels in de periode 1965 – 1972 tot stand gekomen. De wateraf- en aanvoer in het gebied Holtenbroek wordt verzorgd door gegraven vijvers/watergangen die onderling verbonden zijn met duikers. Deze vijvers liggen in het zogenaamde 'Groene Assenkruis' van Holtenbroek. De vijvers van Holtenbroek zijn met duikers ter hoogte van de Middelweg gekoppeld met de vijvers van de Aalanden. In de vijvers wordt een stedelijk waterpeil van -0,10 m NAP nagestreefd. In de vijver die begrensd wordt door de Reggelaan, de Grevelingen en de Westerveldse Aa is een overlaat (drempel op -0,10 m NAP) opgenomen die ervoor zorgt dat, in natte periodes, het overtollig water vanuit de vijvers geloosd kan worden op de Westerveldse Aa. Ook is het mogelijk, in geval van droogte, water met behulp van een bemalingsinstallatie op de overlaat vanuit de Westerveldse Aa in de vijvers van Holtenbroek en Aalanden in te laten.

De wateraf- en aanvoer van de (gestapelde)woningbouw aan de noordzijde van de Palestrinalaan en het tuinencomplex de Aa wordt verzorgd door gegraven watergangen die in verbinding staan met de Westerveldse Aa. In deze watergangen wordt een stedelijk waterpeil van -0,30 m NAP (zomerpeil) tot -0,50 m NAP (winterpeil) nagestreefd.

Riolering

Een groot deel van de wijk Holtenbroek is voorzien van een gemengd rioleringsstelsel; het stelsel loost met een aantal overstorten op de centraal gelegen vijvers in Holtenbroek. In het zuidwestelijk deel van Holtenbroek is naast het gemengde riool ook een infiltratieriool opgenomen ten behoeve van hemelwater. De woongebieden Rossinistraat en Pergolesistraat zijn voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Door middel van een rioolgemaal wordt het afvalwater van Holtenbroek afgevoerd naar het Eindgemaal Holtenbroek. Deze transporteert het afvalwater via een rioolwaterpersleiding ter hoogte van de Bachlaan naar de rioolwaterzuivering in Spoolde. Het sportcomplex Het Hoge Laar en het woongebied Pergolesistraat lozen met behulp van een rioolgemaal en- persleiding op het rioolstelsel van Holtenbroek.

2.2.2.4 Bebouwingsstructuur

Gebiedsbeschrijving

Holtenbroek is een naoorlogse woonwijk waarvan de bouw begon in 1957. Aan de westkant ligt het Zwarte Water en aan de oostzijde grenst de wijk aan de Aalanden. Ten noorden van Holtenbroek begint het buitengebied.

Kenmerkend voor de wijk is een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verschillende functies, wonen, werken, voorzieningen, verkeer en recreatie. Dit is in lijn met de in paragraaf 2.1 toegelichte CIAM-gedachte: licht, lucht en ruimte. De wijk is verdeeld in 4 woonkwadranten, gescheiden door een noord-zuid en oost-west gericht assenkruis van groenstroken. In dit assenkruis zijn de wijkvoorzieningen gesitueerd. In het centrum van het assenkruis is het winkelcentrum Holtenbroek aan het Bachplein gevestigd. Aan de Zwartewaterallee is het Deltion College gevestigd.

Bebouwing en ontsluitingsstructuur

De straten en woonpaden volgen de richting van het assenkruis en vormen een raster, waardoor alle woonbebouwing een oost-west of noord-zuid oriëntatie heeft. De vier woonkwadranten worden gekenmerkt door een geometrische opzet, waarbij de bebouwing bestaat uit eenvoudige bouwmassa's van diverse hoogten die samen een ruimtelijke compositie vormen. Elk kwadrant kent één of meerdere herhalingen van een compositie, een zogenaamd 'stempelpatroon'.

Bebouwingsstructuur

Binnen het plangebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden (zie kaart 2):

Kwadrant zuidwest (Holtenbroek 1)

Een groot gedeelte van dit kwadrant is in herontwikkeling. De oorspronkelijke invulling bestond uit grote 'stempels' met middelhoge bouw van 3 tot 4 bouwlagen. De woonblokken waren omgeven door veel openbaar groen en wandelpaden. Kenmerkend was het openbare karakter en het ontbreken van privé-ruimte bij de woningen. Een gedeelte van de wijk is reeds herontwikkeld en ingevuld met grondgebonden woningen. De woningen maken onderdeel uit van gesloten blokken, met een privé binnenterrein. Deze blokken worden op enkele plaatsen doorsneden door langgerekte doorzichten richting het Zwarte Water. De bebouwing is wat betreft bouwhoogte meer gevarieerd zowel in 1, 2, 3 en 4 bouwlagen en is over het algemeen plat afgedekt met hier en daar een kap.



Oud en nieuw aan de Beethovenlaan



Mozartlaan tijdens de bouwwerkzaamheden

Kwadrant noordwest (Holtenbroek 2)

Dit kwadrant bestaat uit middelhoogbouw van 5 bouwlagen met en zonder kap en hoogbouw van 12 bouwlagen langs de groene zones. Het middengebied bestaat uit grondgebonden woningen. In de zuidoosthoek van het kwadrant ligt, centraal in de wijk, het nieuwe winkelcentrum Holtenbroek.



Hoog en middelhoogbouw aan de Palestrinalaan



Winkelcentrum Holtenbroek aan het Bachplein

Kwadrant noordoost (Holtenbroek 3)

In dit kwadrant zijn de laagbouw en de middelhoge bebouwing met elkaar vermengd. Het kwadrant is omgeven door groenstroken, waarin zelfstandige nieuwbouwcomplexen zijn ontwikkeld met woningbouw of voorzieningen.



Eengezins- en meergezinshuizen aan de Telemannstraat



Patiowoningen aan de Bachlaan

Kwadrant zuidoost (Holtenbroek 4)

De noordzijde van dit kwadrant sluit aan op de ruimtelijke structuur van het kwadrant noordoost. Opvallend zijn de twee-onder-één-kap woningen langs de Middelweg, de grootschalige hoogbouwcomplexen aan de Zuidrand en de voornamelijk verharde openbare ruimte. De hoogbouwcomplexen markeren de wijkvoorzieningen en de entrees van de wijk.



Twee-onder-één-kapwoningen aan de Middelweg



Hoogbouw tussen de Gombert- en de Obrechtstraat

2.2.3 Functionele structuur

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie van achtereenvolgens de functies wonen, sport- en recreatieve voorzieningen, overige maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen omschreven.

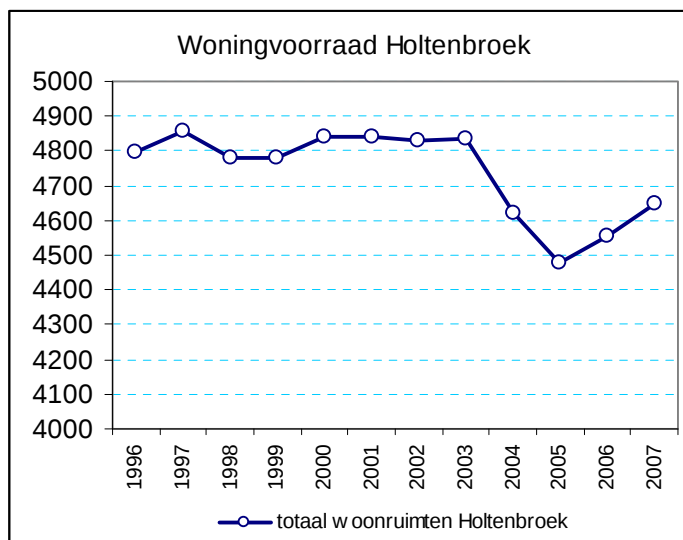
2.2.3.1 Wonen

De woningvoorraad

In het plangebied staan per 1 januari 2007 ongeveer 4850 woonruimten. Het merendeel daarvan bestaat uit woningen en wooneenheden. Binnen het plangebied bevinden zich aan de westzijde van het Zwarte Water 3 legale ligplaatsen voor woonschepen. Aan de noordzijde langs de Palestrinalaan komen twee woonwagenlocaties voor. Behalve de woningen en wooneenheden bestaan er bijzondere woongebouwen met een capaciteit van in totaal 358 'bedden'. Het betreft hier het schippersinternaat Prinses Margriet en het verzorgingshuis De Havezathe aan de Gombertstraat.

Door de herstructureringsoperaties in Holtenbroek, met name Holtenbroek 1, heeft het aantal woningen, en daarmee samenhangend de bevolkingsomvang, nogal gefluctueerd. In de jaren 2004 en 2005 is de woningvoorraad tijdelijk met ruim 350 woningen verminderd. Momenteel neemt de voorraad weer toe door de vervangende nieuwbouw.

Naar verwachting zal deze heen en weer gaande beweging nog enkele jaren doorzetten, door de sloop en vervangende nieuwbouw van de Trapjesbuurt. Ook in Holtenbroek 2 staat nog sloop en vervanging van woningen op het programma, maar op minder grote schaal dan in Holtenbroek 1 het geval is geweest.



Bouwjaar

Holtenbroek is een naoorlogse uitbreidingswijk, in hoog tempo gerealiseerd vanaf 1957. Ongeveer 80% van de woningvoorraad dateert dan ook uit dat decennium. Jongere componenten van de woningvoorraad zijn te vinden in Holtenbroek 1 (herstructurering) en in Holtenbroek 3 (uitbreiding met zogeheten 'tussenlocaties' in de omgeving van de Pergolesistraat en de Puccinistraat).

Type

In 2001 bestond 68% van de woningvoorraad uit gestapelde woningen. De rest bestond uit eengezinshuizen. Door herstructureringsoperatie is het aandeel gestapelde woningen sindsdien gedaald tot 63% (2006), vooral in Holtenbroek 1. Daar was minder dan een kwart van de voorraad een eengezinshuis, en dat is inmiddels tot ruim de helft opgelopen.

Woningtype per 1-1-2006	Hbrk-1	Hbrk-2	Hbrk-3	Hbrk-4	totaal
%-gestapelde woningen	46%	73%	46%	73%	63%
%-overige eengezinswoningen	53%	27%	54%	27%	37%
%-vrijstaande woningen	0%	0%	0%	0%	0%

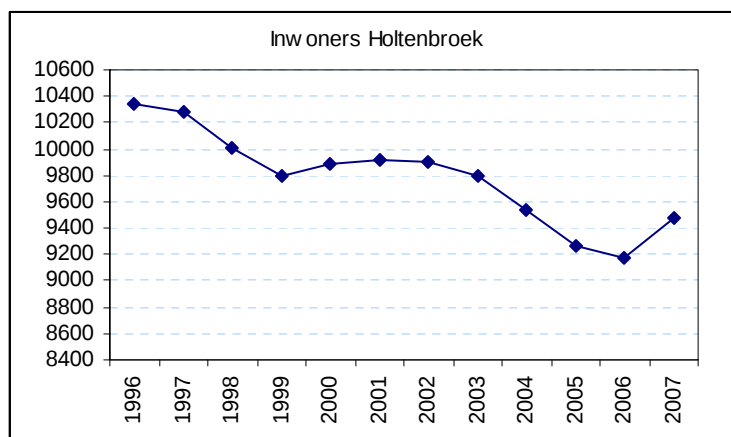
De komende jaren zullen nog meer gestapelde woningen door eengezinswoningen worden vervangen.

Eigendom

Was het aandeel koopwoningen in 2000 nog 19%, momenteel is dit percentage 29. De voorraad koopwoningen is vooral toegenomen in Holtenbroek 1: van 15 naar 30%. In de nabije toekomst worden er nog meer koopwoningen bijgebouwd en worden huurwoningen uit de voorraad gehaald.

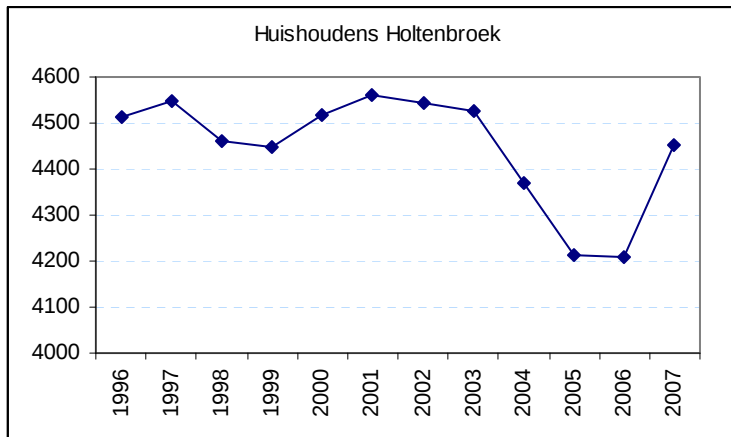
Bevolkingsomvang

Holtenbroek telde op 1 januari 2007 ongeveer 9500 inwoners, dat is duizend personen minder dan in 1996. Op dit moment is er weer sprake van een opgaande lijn, als gevolg van de herbouw in Holtenbroek 1 na de sloop in voorgaande jaren. In de andere drie buurten van Holtenbroek zijn de ontwikkelingen duidelijk minder spectaculair geweest.



Huishoudens

Ook het aantal huishoudens toont een dip in de periode 2003-2006 als gevolg van de herstructurering in Holtenbroek 1. Momenteel is het aantal huishoudens weer aangegroeid tot circa 4450, bijna net zoveel als twaalf jaar geleden.



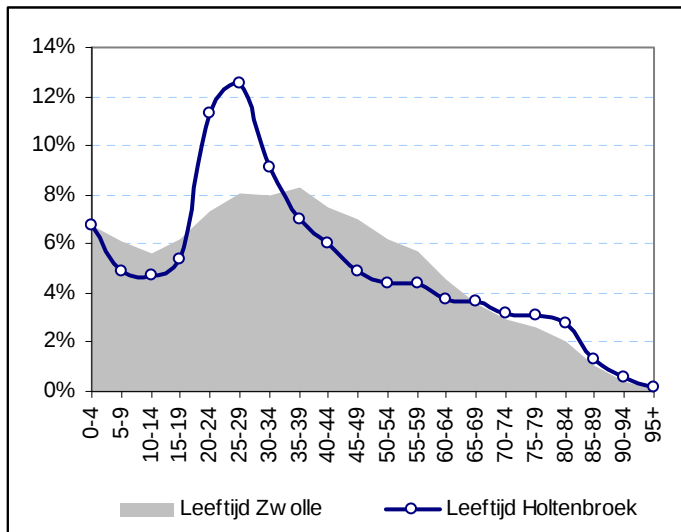
De huishoudens zijn gemiddeld wel wat kleiner geworden. De gemiddelde woningbezetting is gedaald van 2,2 naar 2,0. Deze ontwikkeling geldt overigens ook voor Zwolle als geheel, het is dus geen specifiek Holtenbroek verschijnsel. Echter Holtenbroek 1 springt er wel uit: daar woonden in 1996 nog de grootste huishoudens van Holtenbroek (2,5), nu heeft Holtenbroek 1 de laagste gemiddelde woningbezetting (1,5).

Met ruim 40% vormen de éénpersoonshuishoudens de grootste huishoudensgroep, de groep groeit nog steeds door, ook dit is geen Holtenbroeks fenomeen, maar een landelijk verschijnsel.

Tweepersoonshuishoudens staan met 27% op de tweede plaats, op de voet gevolgd door de overige huishoudens met kinderen (20%). De huishoudenstypen drie en meerpersoonshuishoudens en de eenoudergezinnen zijn met 4% respectievelijk 7% relatief klein, bovendien nemen ze in omvang af.

Leeftijdsopbouw

De bevolking van Holtenbroek is duidelijk jonger dan die van Zwolle als geheel. En Zwolle als geheel heeft weer een jongere bevolkingssamenstelling dan het landelijke beeld. Jonge kinderen en kinderen in de schoolleeftijd zijn wat ondervertegenwoordigd. In de leeftijdsgroep 20-35 jaar (waaronder de studententijd) is er juist sprake van een meer dan gemiddelde aanwezigheid. Hetzelfde geldt voor de 70-90 jarigen, waarschijnlijk door de aanwezigheid van verzorgingshuis c.a. De Havezathe. De oplevering in 2006 van het seniorencomplex Fermate is merkwaardigerwijs niet zichtbaar in de leeftijdsopbouw van Holtenbroek 1 van begin 2007.

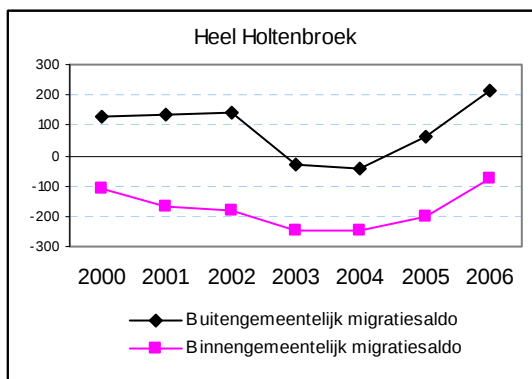


Binnen Holtenbroek vertoont Holtenbroek 4 een afwijkend beeld: minder jongeren en juist meer ouderen.

Positie op de woningmarkt

Verhuisbewegingen

Holtenbroek doet het de laatste jaren weer goed op de Zwolse woningmarkt, na een periode van afnemende populariteit. Door de herstructureringsoperatie in Holtenbroek 1 heeft de wijk (en dan met name Holtenbroek 1) zijn enigszins negatieve imago weten af te schudden.



Uit de verhuisbewegingscijfers valt op te maken dat Holtenbroek doorgaans een wijk is waar men zich in vestigt als men in Zwolle komt wonen, maar van waaruit men vertrekt naar een andere woning binnen Zwolle. In de jaren waarin de herstructurering werd voorbereid, had vooral uitverhuizing van zittende bewoners plaats, en was er ook geen ruimte voor vestiging van buiten. Vanaf 2004 is er weer sprake

van een stijgende lijn: een groeiend vestigingsoverschot in de buitengemeentelijke migratie en een dalend binnengemeentelijk vertrekoverschot. Voor Holtenbroek 1 geldt dit in nog wat sterkere mate. Daar brengt zowel de binnengemeentelijke als buitengemeentelijke migratie een vestigingsoverschot op.

De verwachting is dat deze trend doorzet als eenmaal de nieuwe Trapjesbuurt zal worden opgeleverd.

2.2.3.2 Sport en recreatie

In Holtenbroek liggen de grote groenvoorzieningen aan de noordrand. Hier liggen een jeugdtuincomplex, een volkstuincomplex, diverse sportcomplexen waaronder een atletiekbaan en tennisbanen en een bosgebiedje met wandelpaden. Het jeugdtuin- en volkstuincomplex hebben niet alleen een functie voor Holtenbroek maar ook voor Aalanden en Diezerpoort.

In de groenzone langs het Zwarte Water is de Holtenbroekerdijk een belangrijke recreatieve route en vormt een belangrijke schakel naar 'buiten toe'; ook vanuit de binnenstad. In de groenzone aan de oostkant van deze dijk liggen recreatieve voorzieningen voor de wijk; vooral speelvoorzieningen, hondenlosloopterrein en wandelpaden. Ook de wijkboerderij De Klooienberg ligt hier. Aan de westkant van de Holtenbroekerdijk liggen jachthavens. Ter hoogte van De Klooienberg is in de uiterwaard een vlonderpad aangelegd voor recreatief gebruik.

In alle assen van het groene assenkruis, maar vooral in de westelijke en noordelijke as, liggen diverse verharde en onverharde speelvoorzieningen voor alle leeftijdscategorieën, nutstuinen en wandelpaden. In de zuidelijke en oostelijke as liggen deze wandelpaden langs waterpartijen. Ook tussen de hoge flats aan de Palestrinalaan liggen verschillende speelvoorzieningen en een nutstuincomplex.

In de woongebieden liggen de speelvoorzieningen voor de jongere kinderen (0-6 en 7-12 jaar). Een aanzienlijk deel van deze speelvoorzieningen is eigendom van de woningbouwcorporaties. De spreiding is over het algemeen goed.

2.2.3.3 Overige Maatschappelijke voorzieningen

Er zijn drie basisscholen in Holtenbroek: De Toonladder, het Carillon en de Vrije School Michael. Daarnaast zijn in de wijk enkele scholen voor bijzonder onderwijs gevestigd; het Speelwerk, de Sluis (locatie noord) en de Schalm.

In Holtenbroek 3 is één van de locaties van de Van der Capellen Scholengemeenschap gevestigd. In de tweede helft van de jaren negentig liep het leerlingenaantal door het slechte imago van de wijk terug. De school heeft hierop ingespeeld door een duidelijk eigen profiel te ontwikkelen.

Aan de Zwartewaterallee is de nieuwbouw van het Deltion College gerealiseerd. Alle opleidingen van deze middelbare beroepsonderwijsvoorziening zijn nu op één locatie geconcentreerd.

Naast onderwijsvoorzieningen kent de wijk Holtenbroek ook een aantal sociaal-culturele en/of levensbeschouwelijke voorzieningen voor diverse nationaliteiten en geloofsovertuigingen. Aan het Straussplein zijn een aantal wijkvoorzieningen geconcentreerd in de vorm van welzijn- en/of sociaal-medische voorzieningen.

2.2.3.4 Economische voorzieningen

In het verleden had de wijk Holtenbroek winkels aan het Sweelinckplein, het Obrechtplein en de Bachlaan. Door een combinatie van factoren zoals een terugloop van het aantal inwoners en schaalvergroting in de detailhandel is het winkelbestand in Holtenbroek teruggelopen. Al zo'n tien jaar is het detailhandelsbeleid gericht op één winkelcentrum voor Holtenbroek aan het Bachplein. In 2006 is het nieuwe winkelcentrum geopend.

Naast het winkelcentrum bevindt zich nog een buurtwinkelcentrum op de eerste bouwlaag van het appartementencomplex aan de Beethovenlaan 169 t/m 181, een tandartsenpraktijk op de begane grond van een appartementencomplex aan de Klooienberglaan en een café-restaurant op de hoek Obrechtstraat / Mozartlaan.

Een aantal andere commerciële voorzieningen concentreren zich langs de Zwartewaterallee. Hier bevinden zich o.a. een garagebedrijf en verschillende kantoren, tevens is er een kantoor gevestigd aan de Haydnstraat 2. Eind 2008 zal worden begonnen met de bouw van kantorenlocatie La Diligence. Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 5 kantoorgebouwen met een hoogte variërend tussen de 35 en 65 meter.

Aan de industrieweg langs het Zwarte Water bevindt zich verschillende (watergerelateerde) bedrijvigheid zoals een scheepswerf, een scheepstimmerbedrijf, een timmerloods en meststoffenhandel Triferto.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Vaak wordt gedacht dat in een ´ideale situatie´ al het relevante beleid vastligt voor alle aspecten die in een bestemmingsplan worden geregeld. In zo'n situatie is ook iedere afweging van (tegenstrijdige) belangen te baseren op afgerond onderzoek en het vastgestelde beleid. Het opstellen van een bestemmingsplan bestaat in deze situatie uit het projecteren van de ´eindbeelden´ aan het eind van de planperiode van tien jaar, waarbij het plan volledig wordt gebaseerd op vastgesteld beleid. De kans is echter groot dat hiermee uiteindelijk een te star plan ontstaat, dat in korte tijd achterhaald zal blijken te zijn.

Overigens zal de ´ideale situatie´ zich in de praktijk niet snel voordoen. Het is namelijk uitgesloten dat alle relevante beleidslijnen zijn vastgelegd op het moment dat een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het ontwikkelen van beleid is, mede onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen, een continu proces.

Het bestemmingsplan hoeft zich echter niet te beperken tot het projecteren van ´eindbeelden´. Door gebruik te maken van diverse planfiguren zoals globale eindbestemmingen, wijzigings- en/of uitwerkingbevoegdheden, ontheffingsbevoegdheden en de bevoegdheid om nadere eisen te stellen kan het bestemmingsplan een instrument zijn waarmee (maatschappelijke) ontwikkelingen worden begeleid of in de gewenste richting worden gestuurd.

Dit plan is gebaseerd op het beleid neergelegd in diverse vastgestelde beleidsuitspraken (zie bijlage ´Overzicht beleidsnota's´).

3.2 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op rijksniveau is de Nota Ruimte het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd. De Nota Ruimte bevat geen beleid dat direct doorwerkt naar de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie / Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie is het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één, volledig integraal provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsvisie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal. Deze elementen zijn derhalve binnen de hele Omgevingsvisie terug te vinden.

Holtenbroek is op de ontwikkelingsperspectievenkaart van de omgevingsvisie aangeduid als 'woonwijk'. De ambitie van de provincie voor 'wonen' is dat er voldoende aanbod is van woningen in een aantrekkelijke woonomgeving om te kunnen wonen. Er wordt gestreefd naar gevarieerde, aantrekkelijk, veilige, schone en goed bereikbare woonmilieus, die voorzien in de woonvraag.

Mede gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan heeft de Omgevingsvisie geen directe doorwerking op de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau zijn het structuurplan en de welstandsnota van belang voor het ruimtelijke beleid in het plangebied.

Structuurplan Zwolle 2020

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

Op de structuurplankaart is het zuidelijk deel van Holtenbroek (het gaat hier om de strook voorzieningen aan weerszijden van de Zwartewaterallee en het bedrijventerrein de aan het Zwarte Water langs de Industrieweg) aangewezen als centrumstedelijk gebied. Gezien de binnenstedelijke ligging is dit gebied vooral geschikt voor voorzieningen op stedelijk niveau en als broedplaats voor innovatieve functies en bedrijvigheid.

Het noordelijk deel (gebied ten noorden van de Willaertstraat, Obrechtstraat en Gobertstraat) is aangewezen als woongebied met een mix van stedelijke en groenstedelijke woonmilieus. Het stedelijk wonen heeft een dichtheid van 30-60 woningen per hectare en wordt afgewisseld met regionale voorzieningen zoals onderwijs-, zorg- en overheidsinstellingen. Bij uitbreiding in dit woonmilieu zullen vooral grondgebonden woningen in het goedkopen middeldure koopsegment worden toegevoegd.

Uitvoeringsprogramma Structuurplan Zwolle 2020

Het uitvoeringsprogramma structuurplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 september 2009 en geeft de voortgang in de structuurplandoelstellingen weer. Verder geeft het uitvoeringsprogramma aan hoe de doelstellingen op het gebied van wonen, kantoor, bedrijven, groen, bereikbaarheid, water en duurzaamheid bereikt kunnen worden en welke projecten hiervoor gepland staan.

Voor wat betreft kantoren wordt aangegeven dat de doelstelling in het ontwikkelen van 17.429 m2 BVO kantoorruimte tot en met 2020 in Holtenbroek-zuid getemporiseerd wordt en de vraag naar kleine kantoren elders wordt opgelost. Dit omdat kwantitatief nu al voldoende kantoorlocaties in ontwikkeling zijn in Zwolle om de structuurplandoelstellingen te behalen.

Voor wat betreft wonen wordt aangegeven dat het streven is in totaliteit voor 2020 een kleine 12.000 woningen in voorbereiding te hebben in Zwolle. Inmiddels zitten er ruim 11.000 woningen in de pijplijn. Daarvan zijn er bijna 400 in Holtenbroek gepland, die met name te maken hebben met de herstructurering van de Trapjesbuurt. In het uitvoeringsprogramma wordt geconcludeerd dat tot 2018 voldoende woningen in voorbereiding zijn in Zwolle.

Voor wat betreft groen wordt aangegeven dat voor onder andere voor Holtenbroek de doelstelling is om de groene vingers te versterken en deze mee te nemen in de planvorming van bijvoorbeeld de herstructurering van de Trapjesbuurt.

Welstandsnota

Deze nota is op 7 juni 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. De nota kent twee belangrijke gebruikers. Voor de overheid 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.

De welstandstoets wordt uitgevoerd op basis van relatieve criteria. Eigen aan het gebruik van 'relatieve' criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleurgebruik van een bijgebouw hetzelfde karakter moet hebben als dat van het hoofdgebouw. Om een goede kwaliteit van de ontwerpresultaten te bevorderen, kunnen er aanvullende richtlijnen worden geformuleerd.

Het bestemmingsplan is altijd kaderstellend voor de welstandstoetsing. Wat in het bestemmingsplan is toegelaten of is voorgeschreven aan bouwhoogte, bouwvolume, functie enzovoorts, kan door het welstandsbeleid niet worden ingeperkt. Soms gaan bestemmingsplannen verder en worden ook regels gegeven voor bijvoorbeeld plaatsing in de rooilijn of voor kappen en dakkapellen. Dan is er sprake van enige overlap met welstand.

De wijk Holtenbroek heeft een gebiedsgericht welstandsbeleid dat gericht is op het respecteren en versterken van de geometrische opzet van de kwadranten met hoog en laagbouw en het versterken van de doorgaande openbare groengebieden en parkstroken. Daarnaast zijn het versterken van de verscheidenheid aan woonvormen en het individuele karakter van de woningen, het bieden van ruimte voor individuele aanpassingen in collectieve woonvormen en het behoud van de ruimtelijke compositie belangrijke beleidsuitgangspunten.

Het beleid vertaalt zich in welstandscriteria op het niveau regulier. Bij de herziening van bestemmingsplannen, zoals dit plan voor Holtenbroek, is de aansluiting met de Welstandsnota een belangrijk aandachtspunt. De bestemmingswijze van de bestaande bebouwing en het openbaar gebied is zodanig dat er geen strijdigheid ontstaat met het welstandsbeleid.

3.3 Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Archeologiewet. Gebieden die volgens de archeologische waarderingskaart een vondstkans hebben van 50% of meer (zie hiervoor paragraaf 2.2.1) hebben de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' gekregen.

Voor bepaalde ingrepen in de bodem (zie hiervoor paragraaf 6.3, artikel 28) moet de aanvrager van een reguliere bouwvergunning een rapport kunnen overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Aan een reguliere bouwvergunning kunnen in dit verband regels worden verbonden.

3.4 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

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

Uit de Mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet opgevangen kan worden door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid e.d. is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. De hoofddoelstelling voor het Mobiliteitsbeleid van de Gemeente Zwolle luidt daarom als volgt:

De kwaliteiten van Zwolle 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.

3.5 Groenbeleid

Groenbeleidsplan en Structuurplan 2020

Het Groenbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1998, geeft aan dat de hoofdgroenstructuur stevig genoeg moet zijn om duurzaam in stand te worden gehouden. Het groen zal meerdere functies vervullen, zal natuurwaarden in zich bergen

en duidelijk herkenbaar zijn in de stad. Het netwerk van groene dragers in het Structuurplan 2020 is grotendeels afgeleid van het Groenbeleidsplan en aangevuld met nieuw Structuurgroen dat voor de periode tot 2020 op het programma staat. Buurtgroen staat niet zelfstandig op de plankaart van het structuurplan. Wel vormt het een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opzet en inrichting van woon- en werkmilieus (zie kaart 7 Groenstructuur voor Structuurgroen en Buurtgroen).

Bomenverordening

Voor de bomen geldt de in 2005 vastgestelde Bomenverordening. Voor het vellen van een boom met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter, is een (kap)vergunning nodig. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben. Een ernstige beschadiging kan bijvoorbeeld optreden wanneer de wortels aangetast worden.

Daarbij geldt als vuistregel dat de ruimte die bovengronds wordt ingenomen door de kroon, ondergronds wordt ingenomen door het wortelgestel. Daarom is het niet alleen ongewenst dat er gebouwd wordt binnen de projectie van de kroon op de grond, maar ook dat daar bijvoorbeeld verharding wordt aangebracht, wordt afgegraven of opgehoogd. Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan geregistreerd als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Voor een kapvergunning is een aparte, zwaardere procedure vereist.

Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder aanwijzingen voor herplant.

Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom. Wanneer er geen mogelijkheden zijn voor (voldoende) herplant, moet financiële compensatie plaatsvinden. De waarde van de bomen wordt daarbij bepaald volgens de actuele methode van de Nederlandse Vereniging van Beëdigde Taxateurs van Bomen. Dit geld wordt gebruikt om in de stad bomen kwantitatief of kwalitatief te verbeteren.

Bij functiewijziging van een gebied dient in het vroegste stadium geïnventariseerd te worden welke bomen en groenstructuur gehandhaafd dient te blijven en of er bijzondere bomen staan. Alleen op basis van een goede doorwrochte groeninventarisatie en een verantwoorde afweging kan een kapvergunning worden aangevraagd en worden verleend. Er kan van compensatie worden afgeweken als daar vanuit de groenfunctie redenen voor aan te voeren zijn, namelijk omdat de resterende boombeplanting door de kap meer ruimte krijgt om zich tot volwassen boom te kunnen ontwikkelen of omdat de herplant niet gewenst is vanwege natuurwetenschappelijk belang, cultuurhistorische aspecten van het groen, landschappelijke kwaliteiten en / of recreatief gebruik.

3.6 Waterbeleid

De ontwikkeling en de inrichting van nieuwe ruimtelijke plannen wordt voor het aspect bodem en water in belangrijke mate bepaald door de 4^e Nota waterhuishouding (NW4.1998) alsmede de in het kader van het Waterbeleid 21^e eeuw opgestelde

Stroomgebiedsvisie Vecht-Zwarte Water. Wordt in de laatstgenoemde visie het beleid en de consequenties daarvan geregeld voor het bouwen in zogeheten risicogebieden van het regionale watersysteem, in de eerst genoemde Nota blijft de aandacht op waterkwaliteit en veerkracht van het watersysteem de richting voor nieuwe ontwikkelingen geven.

Het bestemmingsplan Holtenbroek vormt een actualisering van het bestaande planologische regime en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Op basis van de in de 4^e Nota waterhuishouding via het Waterbeleid 21^e eeuw gekozen doelstellingen wordt er voor gekozen bestaande, gemengde rioolstelsels te verbeteren. Primair is de doelstelling (regen)water vast te houden.

De Beleidsbrief herijking regenwaterbeleid van 21 juni 2004 als uitwerking van de Rijkvisie Waterketen, april 2003, de 4^e Nota Waterhuishouding, *Nederland veroveren op de toekomst 2007 (Kabinetsvisie op het waterbeleid)* de Nota Rioleringsbeleid waterschap Groot Salland 2007 en het Gemeentelijk rioleringsplan Zwolle (GRP) 2006-2010, geven mede richting aan de doelstelling om regenwater vast te houden, te bergen en in laatste instantie af te voeren naar oppervlaktewater.

In de bouwverordening is vastgelegd dat het hemelwater van daken en verharding binnen de eigen perceelsgrenzen geïnfiltreerd moet worden. Het op de wegen en daken van bouwwerken vallende regenwater moet via een infiltratievoorziening in de bodem gebracht. De grondwaterreserve wordt hiermede vergroot en de afvoer naar oppervlaktewater vertraagd. Als afvoer in de bodem niet meer mogelijk is zal afvoer naar oppervlaktewater plaatsvinden.

Door afkoppelen zal de emissie via de rioolwateroverstorten op de stedelijke vijvers en watergangen verminderen. Hierdoor wordt niet alleen voldaan aan de doelstelling van de 4^e Nota waterhuishouding maar levert deze maatregel ook een bijdrage aan een duurzaam stedelijk waterbeheer in de vijvers en randsloten van de wijk.

3.7 Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is er op gericht voldoende huisvestingsmogelijkheid te bieden voor hen die in Zwolle willen wonen. De blik is daarbij niet alleen gericht op uitbreiding van het aantal woningen in de uitleggebieden maar zeker ook op de bestaande stad. Het streven is gevarieerde woonmilieus te realiseren: van centrumstedelijk tot dorps.

Woonvisie Holtenbroek

In de woonvisie Holtenbroek (vastgesteld door de raad in 2005) is vastgelegd dat de eenzijdige aanwezigheid van met name huurwoningen doorbroken moet worden door het verhogen van de aantrekkelijkheid van de wijk voor jonge gezinnen en de realisatie van geschikte woningen voor ouderen. Verwacht wordt dat Holtenbroek, en daarbinnen zeker Holtenbroek 1 de komende jaren weer gaat behoren tot de aantrekkelijke buurten

in Zwolle. Dat schept ook de mogelijkheid om, als vervolg op de huidige ingrepen, het ambitieniveau op te krikken. Herstructurering is een instrument om onevenwichtigheden op de woningmarkt weg te werken. Daarom is het van belang dat er gezocht wordt naar mogelijkheden die de woonmilieukwaliteit van Holtenbroek 1 nog meer kunnen versterken. Ook aandacht voor meer werkgelegenheid in de wijk is van belang.

Ligplaatsenverordening woonschepen

Het doel van deze verordening die in 2005 door de raad is vastgesteld is te regelen waar en onder welke voorwaarden ligplaatsen kunnen worden ingenomen en regels te stellen in het belang van de veiligheid, milieuhygiëne en volksgezondheid. Bij het aanwijzen van acceptabele ligplaatsen gaat het om een afweging van planologische en nautische belangen. Voor het Zwarte Water zal tevens toestemming van Rijkswaterstaat verkregen moeten worden voordat een ligplaats kan worden aangewezen. De acceptabele ligplaatsen zijn door de gemeenteraad vastgelegd op de zogenaamde ligplaatsenkaart die als bijlage deel uitmaakt van de verordening.

3.8 Sport- en recreatiebeleid

Het gemeentelijk beleid voor sport is in 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid, neergelegd in de nota 'Sportambitie 2005 Gemeente Zwolle' geeft richtlijnen over de breedtesport, de topsport en de sportaccommodaties. Deze nota geeft een visie op de toekomst op sportgebied in 2005 van de gemeente Zwolle.

In 2006 is het sportbeleidsplan vastgesteld voor de periode tot 2010. Tevens is begin 2005 de nota sportaccommodatiebeleid vastgesteld die de komende jaren nader uitgevoerd zal gaan worden.

Het gemeentelijke beleid voor speelvoorzieningen is in juli 2000 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid, neergelegd in de nota 'Speelruimte in Zwolle', geeft richtlijnen over spreiding en inrichting van speelvoorzieningen.

Om dit algemene beleid concreet te maken zijn voor iedere buurt speelruimtekaarten opgesteld. Deze speelruimtekaarten zijn door het college vastgesteld in maart 2004. Op een speelruimtekaart is het gewenste beeld geschetst. Aangegeven is welke speelvoorziening blijft, verdwijnt, wordt uitgebreid of verplaatst. Dit is geen statisch beeld. Het is denkbaar dat speelplekken die nu verdwijnen op termijn op dezelfde dan wel op een plek in de directe omgeving opnieuw ingericht moeten worden vanwege een verandering in de bevolkingssamenstelling. In veel geldende bestemmingsplannen zijn speelvoorzieningen en trapveldjes door middel van een aanduiding in de groenbestemming exact aangegeven. Om het nieuwe beleid uit te kunnen voeren is echter binnen de bestemmingsplannen meer flexibiliteit nodig. Daarom is er voor gekozen om overal binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' de realisering van speelvoorzieningen mogelijk te maken. Het gaat dan om zowel speelplekken met speeltoestellen als om speel- en trapvelden. Ook binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' is het mogelijk om speelvoorzieningen aan te brengen.

3.9 Beleid overige maatschappelijke voorzieningen

Het accommodatiebeleid is ondersteunend aan het gemeentelijk sociaal beleid. Accommodaties vormen de fysieke uitkomst van beleidsontwikkeling op terreinen als welzijn, zorg, sport, onderwijs en cultuur. Het in stand houden van een accommodatie is nadrukkelijk nooit een doel op zich, maar één van de middelen waarmee de gemeente activiteiten faciliteert die substantieel bijdragen aan bijvoorbeeld de sociale samenhang en leefbaarheid in een wijk.

De gemeente probeert om meer aansluiting te zoeken bij trends en bewegingen in het veld. Omdat deze bewegingen niet alleen vanuit de gemeente, maar ook vanuit het maatschappelijk veld worden gevoed, blijken ze veel sterker en veel meer tot resultaat te leiden.

Dit sluit aan bij de wens om vanuit de gemeente vooral de regierol te vervullen op sociaal terrein. Voorbeelden van deze bewegingen in het veld zijn de Brede School, de Woonzorgzones en ook de komst van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Deze ontwikkelingen nemen een steeds dominantere plaats in als het gaat om het versterken van de sociale cohesie, het vergroten van de leefbaarheid en de revitalisering van wijken. Initiatieven vanuit het veld en de gemeente hebben ertoe geleid dat voorzieningencusters zijn ontstaan, afgestemd op de behoeften in de wijken.

Voor zover belanghebbende groepen daartoe niet in staat zijn, zorgt de gemeente in de voorwaardenscheppende sfeer voor voldoende en kwalitatief goede accommodaties, evenwichtig over de stad gespreid. Voorts moet het strategisch accommodatiebeleid een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstelling dat Zwolle levensloopbestendige wijken krijgt. Hiervoor moet het voorzieningenniveau op peil, toegankelijk en aantrekkelijk zijn. Voorzieningen voor jong en oud, draagkrachtig en minder draagkrachtig, autochtoon en allochtoon, mensen met of zonder beperking.

3.10 Economisch beleid

De Kadernota Detailhandel Zwolle geeft een beeld van het detailhandelsbeleid voor de periode tot 2013. Deze nota is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2003. Het beleid is de bestaande balans van goed functionerende centra dichtbij de consument, zoals het winkelcentrum Holtenbroek voort te zetten. Doel is de kwaliteit en compleetheid (qua branches) van de winkels op peil te houden. Dit geldt ook voor aanverwante functies, de openbare ruimte, de bereikbaarheid en het parkeren.

In de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor beroepsactiviteiten aan huis. Voor de exacte regeling wordt verwezen naar de omschrijving van de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Woondoeleinden meergezinshuizen' in paragraaf 6.3.

3.11 Horecabeleid

In Zwolle is uitsluitend voor de binnenstad horecabeleid vastgesteld. Dit beleid is verwerkt in het bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht'. Voor Holtenbroek is geen specifiek horecabeleid vastgesteld. Voor coffeeshops geldt een gedoogbeleid. Dit gaat, onder andere, uit van de handhaving van maximaal 5 te gedogen coffeeshops. In Holtenbroek bevindt zich geen coffeeshop.

3.12 Prostitutiebeleid

Het Zwolse prostitutiebeleid gaat uit van een maximaal stelsel. Het maximum aantal seksinrichtingen is daarbij gesteld op 10 (inclusief escortbedrijven). Deze mogen zich alleen bevinden in het zogenaamde vestigingsgebied. Dit gebied bestaat uit het gebied binnen de stadsgrachten, enige uitvalswegen (Willemskade, Harm Smeengekade, Pannekoekendijk, Schuttevaerkade, Zamenhofsingel, Diezerkade, Thomas à Kempisstraat tot de hoek Vechtstraat, Groot Wezenland, Assendorperstraat tot Molenweg), alsmede het gebied buiten de bebouwde kom.

3.13 Milieubeleid

Op 6 december 2005 heeft de gemeenteraad een milieuvisie vastgesteld, waarin per beleidsthema ambities, doelstellingen en activiteiten zijn opgenomen. In navolging daarop heeft het college ingestemd met de methodiek voor gebiedsgericht werken aan het milieu. Verder is in ontwikkeling een Visie op de Ondergrond, waarin een visie wordt gegeven op de bijdrage die de ondergrond kan leveren aan de duurzame ontwikkeling van Zwolle.

In feite is het milieubeleid van Zwolle opgebouwd uit 3 centrale pijlers:

1. Gebiedsgericht milieubeleid, voortvloeiend uit de Milieuvisie met de missie: Milieu als bouwsteen voor leefbaarheid voor nu en later;
2. Watervisie, met de missie: Droge voeten, goede waterkwaliteit, water als ruimtelijke kwaliteit benutten;
3. Visie op de ondergrond, met de missie: Duurzaam gebruik van de ondergrond.

In de milieuvisie is gekozen voor het formuleren van gebiedsgericht milieubeleid. De drie hoofdprincipes van dit beleid zijn:

Voor elk gebiedstype wordt per milieuaspect een stelsel van milieunormen opgesteld. Daardoor kan de gemeente beter maatwerk leveren.

Bestaande kwaliteiten worden behouden. Normopvulling is in principe niet aan de orde; In sommige gebieden wordt een hogere milieudruk geaccepteerd. Zolang de leefbaarheid in zijn totaliteit gewaarborgd blijft door de hinder zo veel mogelijk te beperken en/of te compenseren.

In het beleid worden de verschillende milieugebiedstypen omschreven. Voor elk gebiedstype zijn voor de verschillend milieuaspecten ambitieniveaus en grensniveaus vastgesteld.

Voor de wijk Holtenbroek geldt voor de omgeving van de Zwartewaterallee het gebiedstype kantoren en voorzieningen. Dit type is overwegend monofunctioneel en compact. Wonen is een duidelijk ondergeschikte functie. Er worden binnen dit gebiedstype hoge eisen gesteld aan de ontsluiting. Openbaar vervoer en fietsvoorzieningen zijn dan ook van hoge kwaliteit.

Voor het overige deel van de wijk geldt het gebiedstype groenstedelijk. Dit gebiedstype heeft als hoofdfunctie wonen en kenmerkt zich vooral door rust en ruimte. De inzet voor milieu is –als het gaat om de bestaande stad– vooral gericht op het behoud van kwaliteiten. Op nieuwe woonlocaties wordt geprobeerd om de kenmerkende rust en ruimte te creëren en te garanderen voor de toekomst. Voorzieningen liggen in dit gebied geconcentreerd. Openbaar vervoer en wijkfuncties die verkeer aantrekken liggen aan de hoofdontsluiting. Er is een fijnmazig fietsnetwerk.

4 Beperkingen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op aspecten die beperkingen met zich meebrengen bij het toekennen van bestemmingen. Het betreft zowel de diverse milieuaspecten als de ligging van kabels, leidingen en straalpaden.

4.2 Milieu

4.2.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Aan deze aspecten wordt in deze paragraaf aandacht besteed. In de Wgh wordt het begrip 'geluidszone' gehanteerd. Met een geluidszone wordt het aandachtsgebied rond (spoor)wegen en industriegebieden afgebakend waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Het akoestisch onderzoek richt zich altijd op woningen en 'andere geluidsgevoelige bestemmingen' die binnen de geluidszone zijn gelegen.

Op kaart 8 zijn de geluidszones weergegeven.

Wegverkeerslawaaï

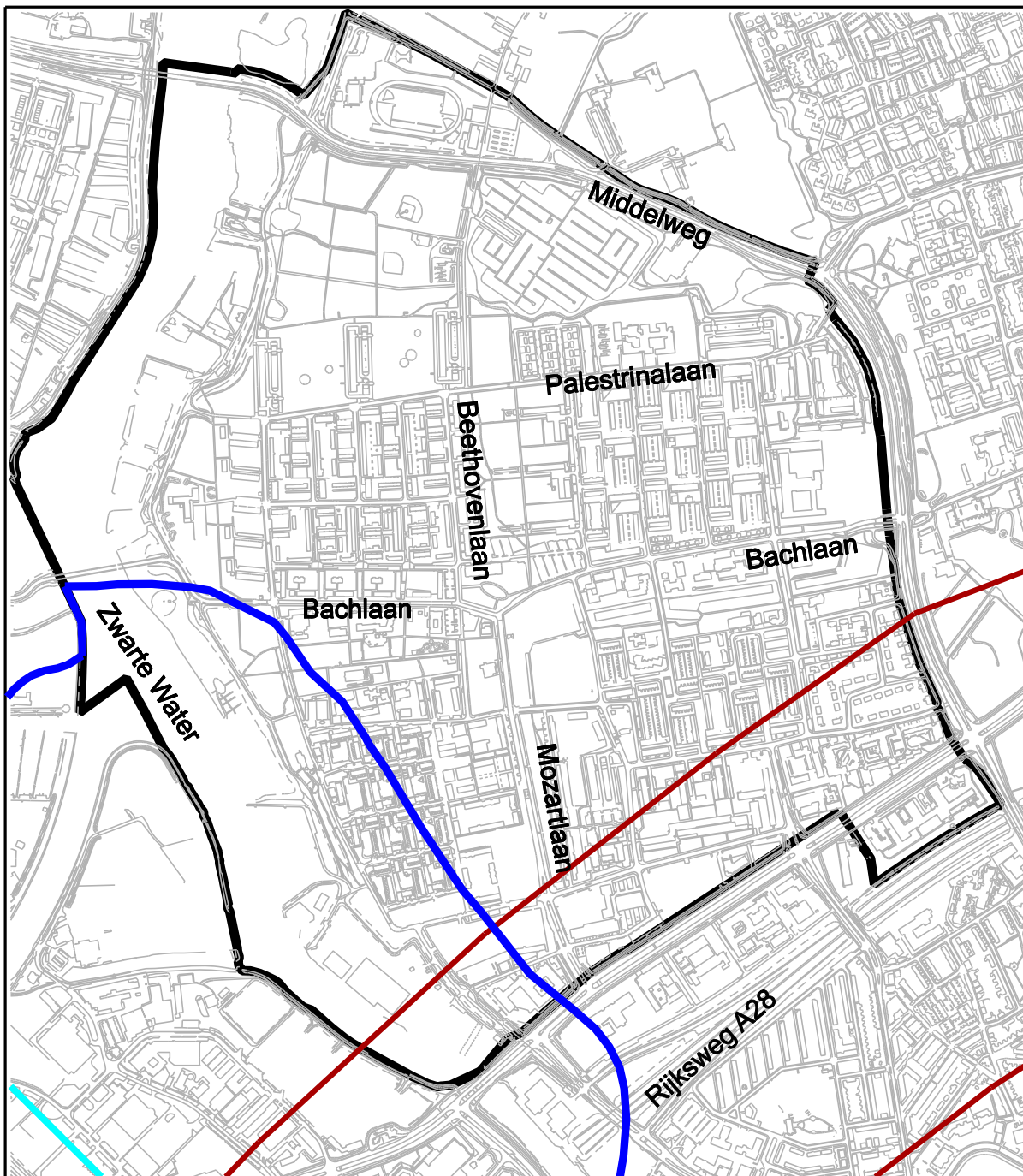
Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de toekomstige geluidsbelasting indien een bestemmingsplan geluidsgevoelige bestemmingen toestaat voor gebieden die binnen de verplichte onderzoekszone van wegen liggen. Volgens de Wgh heeft iedere weg een geluidszone behalve de volgende wegen:

- wegen die binnen een woonerf liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km uur geldt;

Het plangebied Holtenbroek valt binnen de geluidszone van de volgende wegen: Middelweg, Bachlaan (voor zover gelegen tussen de Middelweg en de Lassuslaan), Mozartlaan, Zwartewaterallee, Holtenbroekerdijk en de rijksweg A28.

Voor de meeste overige wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Langs de zoneplichtige wegen in het plangebied zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies opgenomen, zodat een nader akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Ook bij de herontwikkeling van de Trapjesbuurt worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies opgenomen. In dit deel van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.



 op orde

Zwolle

KAART 8 Geluid

-  Plangrens
-  Wettelijke zone van de Rijksweg A-28
-  Geluid spoorzone
-  Zone industrielawaai Voorst



getek.: J.F.G. Grobbe
datum: 14-04-2010

0 100 200 300 400 m

Een uitzondering vormt het vergroten van de bouwzone van de Van der Capellen scholengemeenschap aan de Lassuslaan. Het projectgebied is gelegen binnen de geluidzone van de Middelweg en de Bachlaan.

Het toe te voegen bouwblok is bestemd voor maatschappelijke doeleinden, hieronder vallen verschillende geluidgevoelige functies. In het kader van het vergroten van het bouwvlak is akoestisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting (L_{den}) vanwege het verkeer op de Middelweg maximaal 56 dB bedraagt inclusief aftrek van 5dB conform artikel 110 onder g van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Bachlaan bedraagt maximaal 54 dB inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110 onder g van de Wet geluidhinder.

Volgens het gemeentelijk gebiedsgericht milieubeleid is de locatie aangemerkt als groenstedelijk. Voor dit gebied wordt een ambitieniveau van 43 dB en een grenswaarde van 53 dB voor wegverkeer gehanteerd. Daarmee wordt de voor het gebied vastgestelde grenswaarde overschreden. Gezien de ligging van het gebied zijn zowel het ambitieniveau als de grenswaarde niet realistisch en wordt aangesloten bij de ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder.

Bovenstaande betekent dat met een procedure hogere grenswaarden de volgende geluidgevoelige functies mogelijk zijn: scholen, algemene categorale en academische ziekenhuizen en verpleegtehuizen. Voor deze functies geldt namelijk een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De hogere grenswaarde moet zijn verleend, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Voor andere gezondheidsgebouwen (verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven) geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Omdat de geluidsbelasting van de Middelweg en Bachlaan 56 dB resp. 54 dB bedraagt wordt de maximale ontheffingswaarde voor deze functies overschreden. Mochten dergelijke functies toch op deze locatie gehuisvest worden dan mogen deze niet aan de gevels parallel aan de Middelweg en Bachlaan worden gerealiseerd.

Industrielawaai

In het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt een deel van het gezoneerde industrieterrein Voorst. (zie kaart 8). Dit industrieterrein heeft een geluidzone die tot over de woonbebouwing in het plangebied reikt. De zone is op 23 april 1991 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en op 1 juli 1991 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd. Deze zone is op de plankaart weergegeven. De zonegrens vormt de toegelaten 50 dB(A) contour van het industrielawaai. Er worden geen wijzingen in de bestaande zonegrens aangebracht. Binnen deze zone bevinden zich geluidgevoelige functies, maar in dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Spoorweglawaaai

Binnen het plangebied bevinden zich geen geluidzones van spoorwegen.

4.2.2 Bedrijvigheid (Wet milieubeheer)

Er is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven in het plangebied (zie paragraaf 2.2.3.4). Op 1 juli 2008 bevonden zich 7 bedrijven aan de Industrieweg. Alle bedrijven in de gemeente Zwolle beschikken over een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer of over een melding ingediend op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur. In de huidige planologische situatie ontstaan milieuhygiënische knelpunten ten aanzien van de woonbebouwing in de Trapjesbuurt.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit (BLK) zijn normen opgenomen met betrekking tot de kwaliteit van de lucht in de nabijheid van wegen. In verband met de inwerkingtreding van dit Besluit is in 2005 onderzocht waar de knelpunten in de gemeente Zwolle te vinden zijn. Uit het laatste onderzoek (rapportage luchtkwaliteit 2005, Zwolle 22 juni 2006) is gebleken dat zich op het gebied van luchtkwaliteit in het bestemmingsplangebied Holtenbroek geen overschrijdingen van de normen van NOx en PM 10 (fijnstof) plaatsvinden met uitzondering van een weggedeelte van de Zwartewaterallee ter hoogte van de brug over het Zwarte Water. In 2010 is daar een overschrijding van de normen van NOx en PM 10 (fijnstof) te verwachten. Deze is in 2020 overigens weer verdwenen.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, die in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied. Ook bij de herontwikkeling van de Trapjesbuurt worden geen ontwikkelingen opgenomen anders dan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

4.2.4 Bodemkwaliteit

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een inventarisatie van de huidige bekende bodeminformatie uitgevoerd. Voor deze inventarisatie is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de Gemeente Zwolle. Hierin is tevens het Historisch bodembestand (HBB) opgenomen. Tevens zijn bodemonderzoeken uit het bodemarchief geraadpleegd.

Uit de inventarisatie van het Historisch Bodembestand is gebleken, dat er 156 locaties zijn waar bedrijfsmatige activiteiten, welke potentieel bodembedreigend zijn, hebben plaatsgevonden of nog steeds plaatsvinden. Deze HBB-locaties zijn op bijgaande kaart aangegeven met gele stippen.

Daarnaast zijn bij een aantal woningen ondergrondse HBO-tanks aanwezig. Inmiddels zijn deze tanks buiten gebruik, maar ze zijn nog niet allemaal bekend bij de Gemeente Zwolle en/of gesaneerd.



Plangebied Holtenbroek

Uit het bodemarchief komen de onderstaande locaties naar voren. Dit zijn locaties waar bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en waar sterk verhoogde gehalten zijn aangetroffen, dan wel een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig is.

1. Mozartlaan 2
2. Sweelinckplein (2 van 2)
3. Obrechtstraat (Manifestatieterrein)
4. Mozartlaan
5. Reconstructie wegen Holtenbroek (Industrieweg 1)
6. Holtenbroekerdijk 41
7. Klooienberglaan 239 t/m 281
8. Hasselterdijk (waterbodembodem Twistvlietbrug)
9. Holtenbroekerdijk 40
10. Holtenbroekerdijk (jachthaven)
11. Telemannstraat
12. Bachlaan 152
13. Porporastraat 50 / Bachlaan (winkelcentrum)
14. Lortzingstraat
15. Industrieweg 29-33
16. Industrieweg 41 (Vulcaan)
17. Bachlaan 8 (2/2 tank Vrije School)
18. Holtenbroekerdijk 42-44
19. Händellaan 315

Ad. 1 Mozartlaan 2, dit betreft een ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is gesaneerd. Uit de saneringsevaluatie blijkt dat er een lichte restverontreiniging in de bodem is achtergebleven, maar dat deze verontreiniging geen belemmering vormt voor toekomstige ontwikkelingen.

Ad. 2 Sweelinckplein, is gesaneerd. Uit de saneringsevaluatie van 2007 blijkt dat in de bodem licht tot sterk verhoogde gehalten aanwezig zijn. Er wordt een nazorgplan opgesteld. Als vervolgstap dient er periodieke monitoring plaats te vinden.

Ad. 3 Obrechtstraat (Manifestatieterrein), heeft n.a.v. sterke bodemverontreiniging een sanering plaatsgevonden. De puinverharding en verontreiniging is ontgraven. Hierbij is een kleine restverontreiniging achtergebleven die geen belemmering vormt voor ontwikkelingen.

Ad. 4 Mozartlaan, is een sterk verhoogd gehalte aan kwik in het grondwater aangetroffen. Verder zijn er licht verhoogde gehalten. Er is geen nader onderzoek uitgevoerd.

Ad. 5 Reconstructie wegen Holtenbroek (Industrieweg 1), is plaatselijk PAK sterk verhoogd gemeten. Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, EOX en PAK.

Ad. 6 Holtenbroekerdijk 41, is in 1999 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij PAK sterk verhoogd is aangetroffen. Daarnaast zijn zware metalen, minerale olie licht tot matig verhoogd. Er is geen nader onderzoek uitgevoerd.

Ad. 7 Klooienberglaan 239 t/m 281, is een briefrapport van 1997 waaruit blijkt dat minerale olie sterk verhoogd is gemeten. Een tank is verwijderd. Dit na aanleiding van rioleringswerkzaamheden. Er is geen nader onderzoek verricht.

Ad. 8 Hasselterdijk (waterbodem Twistvlietbrug), is lood sterk verhoogd aangetroffen. Daarnaast zijn zware metalen, minerale olie, EOX en PAK licht verhoogd. De onderzoekslocatie is voldoende onderzocht.

Ad. 9 Holtenbroekerdijk 40, zijn tijdens het verkennend en nader bodemonderzoek licht tot sterk verhoogde gehalten gemeten. Er heeft geen sanering plaats gevonden.

Ad. 10 Holtenbroekerdijk (jachthaven), tijdens een nulsituatie zijn licht tot sterk verhoogde gehalten gemeten. Er is geen nader onderzoek uitgevoerd.

Ad. 11 Telemannstraat, ten zuiden van de Vechtflat is in 1994 een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie bij een tank aangetroffen. Ook zijn er licht verhoogde gehalten aangetroffen. Het vermoeden bestaat dat de locatie is gesaneerd. Er is geen evaluatierapport aanwezig. Hierdoor blijft het een verdachte locatie.

Ad. 12 Bachlaan 152, tijdens een oriënterend onderzoek is arseen sterk verhoogd aangetroffen. Waarschijnlijk gaat het hierbij om een natuurlijke herkomst. Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren.

Ad. 13 Porporastraat 50 / Bachlaan (winkelcentrum), is een sterke bodemverontreiniging verontreiniging geweest. In 1992 zijn de tanks gesaneerd en is de zintuiglijk vervuilde grond afgevoerd. Na 1992 zijn nog een aantal onderzoeken uitgevoerd waarbij licht tot matig verontreinigde stoffen zijn gemeten.

Ad. 14 Lortzingstraat, ter plaatse van de voormalige Katersteeg is tijdens een oriënterend onderzoek cadmium sterk verhoogd aangetroffen. Verder licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PAK, aromaten.

Ad. 15 Industrieweg 29-33, op dit terrein is minerale olie sterk verhoogd aangetroffen. Daarnaast zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan stoffen gemeten. De sterk verhoogde gehalten komt door ophoogmateriaal. Uit een nader onderzoek van 2005 blijken er twee oliespots op de locatie aanwezig te zijn. Het betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er is geen vervolgonderzoek geweest naar zware metalen en PAK.

Ad. 16 Industrieweg 41 (Vulkaan), tijdens een verkennend bodemonderzoek van 2006 zijn sterk verhoogde gehalten aan zink en minerale olie aangetroffen. Daarnaast zijn licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen. Uit een nader onderzoek van 14 augustus 2008 blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare humane en ecologische risico's.

Ad. 17 Bachlaan 8, is na aanleiding van een ernstige bodemverontreiniging in 2005 gesaneerd. Er is geen restverontreiniging achtergebleven. De sanering is geschikt.

Ad. 18 Holtenbroekerdijk 42-44, bij dit onderzoek is in 1998 PAK sterk verhoogd aangetroffen. Verder zijn op de locatie licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen, EOX en xylenen gemeten.

Ad. 19 Händellaan 315, in 2007 is tijdens een verkennend de bodem geanalyseerd op minerale olie. In de grond is de minerale olie sterk verhoogd gemeten. In het grondwater is het minerale olie gehalte licht verhoogd.

Aangezien de feitelijke inrichting van het plangebied niet verandert ten gevolge van het bestemmingsplan Holtenbroek, is er op het gebied van bodem geen extra kostenpost te verwachten bij vaststelling van het plan.

In het kader van het vergroten van het bouwblok aan de Lassuslaan 230 is verkennend bodemonderzoek gedaan. Uit het bodeminformatie systeem en het Historisch Bodem Bestand (HBB) van de gemeente Zwolle blijkt niet dat er een ons bekende bodemverontreiniging of een vermoeden van bodemverontreiniging is die de beoogde bestemming en gebruiksfunctie in de weg staan.

4.2.5 Explosieven

Op 18 mei 2009 is een probleeminventarisatie afgerond met betrekking tot de aanwezigheid van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de stadswateren van Zwolle. De probleeminventarisatie wijst op luchtfoto's van januari en mei 1945 waarop schade is waargenomen als gevolg van oorlogshandelingen.

Aan de hand van luchtfoto's zijn clusters van kraters als gevolg van vliegtuigbommen zichtbaar geworden in het voormalig agrarisch gebied waar nu de woonwijk Holtenbroek is gelegen. Dit betrof een deel van de Trapjesbuurt en een deel van de Muziekbuilt.

Op 2 november 2009 is een risicoanalyse en adviesvervolgtraject afgerond naar de opsporing van explosieven op gerichte locaties in Zwolle, waaronder Holtenbroek. In dit adviesrapport is aanvullende informatie gegeven over de mogelijke locaties en aard van de bominslagen. De locaties van kraters van bominslagen zijn in een afbeelding op de volgende bladzijde weergegeven. Rondom de kraters is een buffer aangegeven waarbinnen een groot risico bestaat op het aantreffen van blindgangers (niet geëxplodeerde bommen).

Bij het benoemen van het veiligheidsrisico voor Holtenbroek is onderscheid gemaakt in de gebieden Zwarte Water, Trapjesbuurt en Muziekbuilt (zie volgende bladzijde).

1. Met betrekking tot het verdacht gebied bij het Zwarte Water is gesteld dat er bij werkzaamheden als het baggeren een risico is dat een eventueel aanwezige vliegtuigbom detoneert (explodeert).
2. Met betrekking tot het verdacht gebied in de Trapjesbuurt is gesteld dat er bij grondwerkzaamheden tot een diepte van maximaal één meter onder het huidige maaiveld geen risico is op detonatie van een eventueel aanwezige vliegtuigbom. Grondwerkzaamheden als het trekken en inbrengen van heipalen zijn daarom niet zonder risico.
3. Met betrekking tot het verdacht gebied in de Muziekbuilt is gesteld dat er bij grondwerkzaamheden tot een diepte van maximaal één meter onder het huidige maaiveld geen risico is op detonatie van een eventueel aanwezige vliegtuigbom.

De reden dat in de Trapjesbuurt en Muziekbuilt grondwerkzaamheden tot één meter onder het huidige maaiveld zonder risico zijn is dat bij de eerste ontwikkeling van de deze gebieden circa één meter grond op het oorspronkelijke maaiveld is opgebracht. Los hiervan is de kans op een spontane detonatie van explosieven nihil.

Op basis van de bovengenoemde analyse heeft detectie plaatsgevonden door middel van een grondradar. Naar aanleiding van de detectieresultaten is er in april 2010 een aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd. Uit de detectie en het aanvullend historisch onderzoek blijkt dat er in het reeds gedetecteerde gebied (waaronder de Trapjesbuurt) geen blindgangers gevonden zijn. Deze gebieden worden daarom vrijgegeven voor het uitvoeren van werkzaamheden. Er blijft een beperkt aantal verdachte gebieden over (zie afbeelding op de volgende pagina).

Voor de overgebleven verdachte gebieden (deel Muziekbuilt en omgeving Zwarte Water) blijft de algemene oproep van kracht om geen werkzaamheden uit te voeren waarbij kans is op detonatie tot het moment waarop duidelijk is dat er geen risico (meer) is.

Bij het toewijzen van bestemmingen aan de gronden in de verdachte gebieden is uitgegaan van de situatie dat de gronden in de toekomst geschikt zijn voor de verwezenlijking van deze bestemmingen.

Verdachte gebieden en gedetecteerde gebieden



zalmkleurig: *verdachte, nog niet gedetecteerde gebieden*
groen: *gedetecteerde en vrijgegeven gebieden*

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's ten gevolge van het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Bevi

Het plangebied moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de circulaire Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen. Uit de toetsing is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting.

Transport gevaarlijke stoffen per weg

Door de wijk Holtenbroek lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de rijksweg A28. Deze weg is aangewezen als routing gevaarlijke stoffen. Op dit moment is de gemeente Zwolle bezig met het onderzoeken van de kwantitatieve en kwalitatieve risico analyse van de gehele rijksweg A28 door Zwolle. Het betreft het gebied 200 meter ten zuiden van de rotonde Zwolle Zuid tot en met 200 meter ten noorden van de toe- en afrit van Zwolle Noord. In totaal is dit een wegvak van 4 kilometer. Aan een gedeelte van dit wegvak is het te actualiseren bestemmingsplan Holtenbroek gelegen. Het zuidelijk deel van het plangebied ter hoogte van de ontwikkellocatie La Diligence ligt binnen het invloedsgebied van deze weg.

Alleen bij substantiële intensivering (verhoging van personendichtheden) van het gebruik van een strook van circa 200 meter aan weerszijden van de rijksweg A28 moet aandacht worden geschonken aan de invloed hiervan op de veiligheidsrisico's (met name het zogenaamde groepsrisico). Van een dergelijke verhoging is in het plangebied alleen sprake rond La Diligence. Door de verleende bouwvergunning voor de bouw van kantoren variërend in hoogte van 23 tot 65 meter wordt het oppervlak aan kantoorruimte fors vergroot. Samen met de reeds bestaande bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan kan hierdoor een te hoge personendichtheid ontstaan die conflicteert met de normen voor groepsrisico. In dit bestemmingsplan worden om die reden de nu nog bestaande planologische mogelijkheid voor extra kantoorruimte langs de A28 ongedaan gemaakt.

Transport van gevaarlijke stoffen per leiding

Verder bevindt zich in de nabijheid van de zuidzijde van het plangebied Holtenbroek een aardgastransportleiding. Het kenmerk van de aardgastransportleiding is N-570-20-KR-008 / Tracé Zwollerkerspel – Nijkerk / 12 inch / 40 BAR.

Bij aardgastransportleidingen is er sprake van een groepsrisico dat gemeten wordt aan de hand van letaliteitsgrenzen. Dit zijn de afstanden vanaf de aardgastransportleiding waarbinnen naar verwachting een X-percentag van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval hiermee. De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leiding ligt op 140 meter. Een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan ligt binnen de 1% letaliteitsgrens van deze leiding. De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m² contour) van deze leiding ligt op 70 meter. Binnen dit gebied is geen sprake van een toename van het zogenaamde groepsrisico.

Verder is bij deze aardgastransportleiding sprake van een plaatsgebonden risico. Dat is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met de gevaarlijke stof overlijdt. Er bevinden zich geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld huizen, scholen en ziekenhuizen) binnen de PR-10⁻⁶ contour van de aardgastransportleiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het bestemmingsplan.

4.2.7 Waterbeheer

Binnen het plangebied bevindt zich de primaire waterkering langs het Zwarte Water. Het Zwarte Water zelf is een hoofdvaarweg en is net als de kernzone en de beschermingszone van de primaire waterkering in dit bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen. De hoofdvaarweg met beschermingszone wordt beheerd door Rijkswaterstaat. De primaire waterkeringen met beschermingszones worden beheerd door het Waterschap Groot Salland. De beschermingszones leggen beperkingen op aan de bebouwingsmogelijkheden van dit gebied.

Het peil in de, door middel van duikers met elkaar in verbinding staande, vijvers wordt door middel van een overlaat met lozing op de Westerveldse Aa op het gewenste streefpeil van -0,10 m NAP gehouden. In perioden van langdurige droogte kan een gemaaltje vanuit de Westerveldse Aa het vijverpeil in zowel de Aa landen als Holtenbroek op niveau brengen.

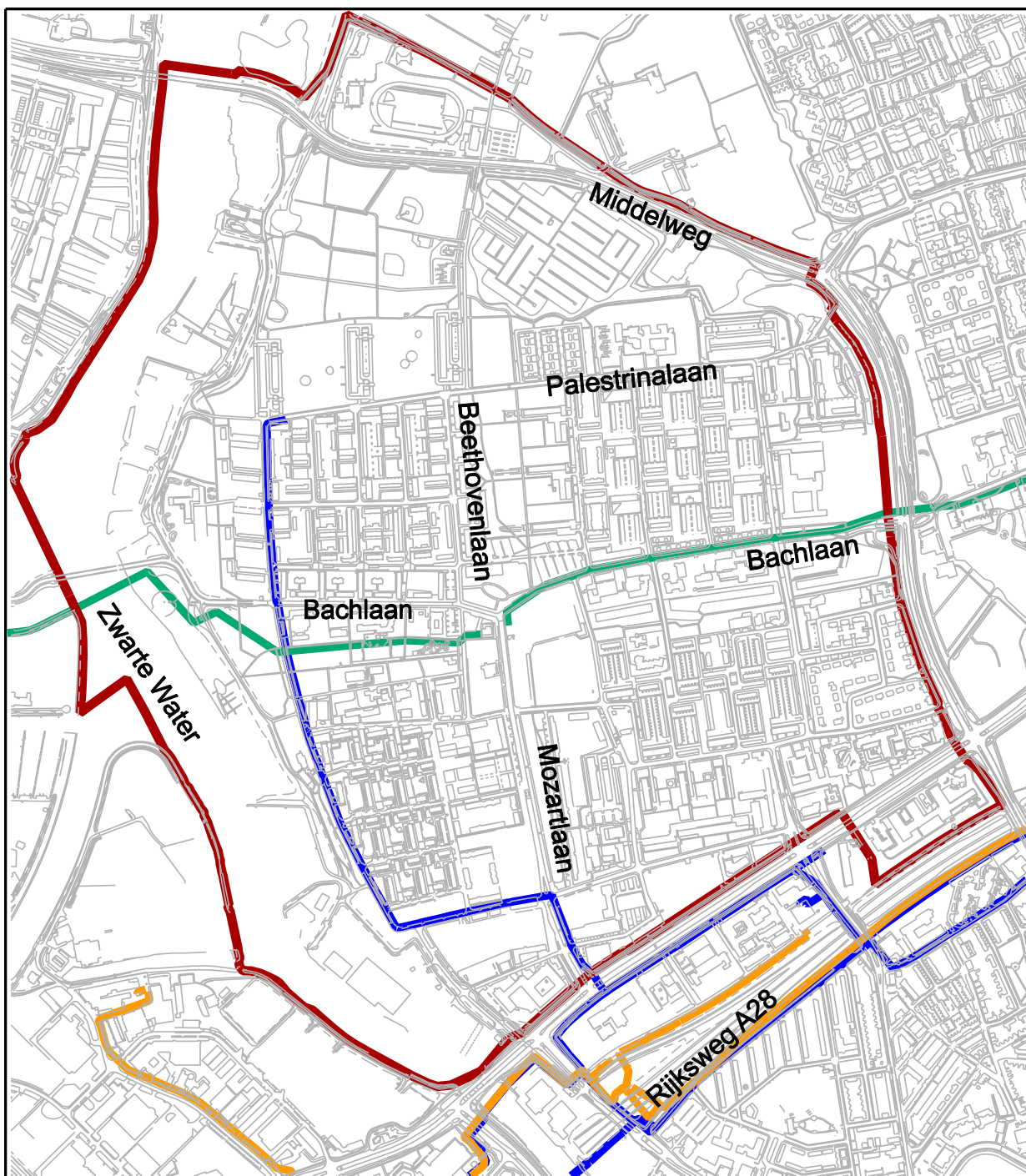
Het beheer en onderhoud van de vijvers in het groene assenkruis berusten bij de gemeente Zwolle. Het beheer van de watergang aan de noordzijde van de Palestrinalaan berust bij het waterschap Groot Salland de onderhoudsplicht bij de gemeente.

4.2.8 Duurzaam bouwen en infiltratie regenwater

Op 8 januari 2007 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Duurzaam Bouwen vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Tevens moet op grond van het gemeentelijk beleid infiltratie hemelwater (juli 2006) regenwater afgekoppeld worden en in de bodem te worden geïnfilteerd. Ontheffing van deze verplichting kan worden verleend indien onderzoek aantoont dat infiltratie niet mogelijk is.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

In het westen van het plangebied loopt een hoofdwaterleiding. Vanaf de Zwartewaterallee loopt het tracé over de Mozartlaan via de Obrechtstraat en Klooienberglaan. Net buiten het plangebied loopt ten zuiden van de Zwartewaterallee een gastransportleiding waarvan de beschermingszone ook net buiten het plangebied ligt (zie paragraaf 4.2.6). Ongeveer ter hoogte van de Bachlaan loopt een rioolpersleiding. Er lopen geen straalpaden door het plangebied. Op kaart 9 van deze toelichting zijn de bovengenoemde leidingen aangegeven. De leidingen die binnen het plangebied zijn gelegen zijn op de plankaart weergegeven door middel van een dubbelbestemming. In paragraaf 6.3 van deze toelichting wordt ingegaan op het begrip dubbelbestemming.



op orde

Zwolle

KAART 9 Overige beperkingen



Plangrens



Ondergrondse gasleiding



Hoofdwaterleiding



Ondergrondse rioolpersleiding



getek.: J.F.G. Grobbe
datum: 02-11-2009

0 100 200 300 400 m

5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de doelstelling en de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

5.1.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan wordt zodanig opgesteld dat de karakteristiek en samenhang van het plangebied zoveel mogelijk wordt gerespecteerd. Het plan is een actuele beschrijving van de planologische situatie in Holtenbroek.

5.1.2 Uitgangspunten

Bij de keuze van de bestemmingsplanmethodiek is, conform het plan van aanpak, van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

1. In principe worden geen structurele veranderingen opgenomen, daarvoor wordt een apart traject gevolgd. De plannen hebben daardoor een conserverend karakter. Ze zijn in eerste instantie gericht op planologisch beheer.
2. Het zo objectief mogelijk vastleggen van de te handhaven ruimtelijke en functionele aspecten, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hierbij wordt niet ingegaan op welstandscriteria. Deze zijn in een apart traject opgesteld in het kader van de Zwolse Welstandsnota. Bij de beschrijving van de kwaliteiten wordt waar mogelijk aangesloten bij het gebiedsgericht welstandsbeleid.
3. Binnen de te handhaven ruimtelijke en functionele kwaliteiten een zo groot mogelijke vrijheid geven om gebouwen en inrichting en gebruik van gronden te wijzigen. Over het algemeen wordt voor de bebouwing een bouwvlak alsmede een goot- en bouwhoogte vastgelegd. Voorts wordt geregeld welke functieveranderingen en medegebruik voor andere functies toelaatbaar zijn.
4. Uitgegaan wordt van de nieuwe standaard bijgebouwenregeling van 2007 en er wordt ook rekening gehouden met de Woningwet die regelingen stelt op het gebied van vergunningvrij bouwen.
5. Gebouwen en voorzieningen voor maatschappelijke doeleinden worden als zodanig bestemd (inclusief de bestaande uitbreidingsmogelijkheden). Verder worden detailhandel, horeca en bedrijven als zodanig bestemd.
6. Waar historische, archeologische of monumentale belangen in het geding zijn worden deze beschreven en wordt een regeling ontworpen die in overeenstemming is met het te beschermen belang.
7. Gronden voor verkeer, parkeren en openbare ruimte worden, voor zover ze tot de hoofdstructuur behoren, als zodanig bestemd. Binnen woonbuurten kan er voor gekozen worden deze functie op te nemen in de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' om daarmee de nodige flexibiliteit in te bouwen met betrekking tot de inrichting van de woonomgeving.

8. Waar een maatschappelijk draagvlak is voor het omzetten van niet-woonfuncties in een woonfunctie kan dit in het plan worden opgenomen. Bijvoorbeeld het bestemmen van een (voormalige) bedrijfsactiviteit of braakliggend terrein tot de functie wonen.
9. De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Gaf het geldende bestemmingsplan ruimere mogelijkheden dan er gerealiseerd zijn en is realisatie stedenbouwkundig nog aanvaardbaar, dan wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd.
10. Het plan is flexibel¹ en globaal² binnen zekere grenzen. Het plan dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor veranderingen.
11. Het plan is digitaal en gecodeerd volgens het 'Informatie Model Ruimtelijke Ordening' van 2003 (IMRO). Dit is een standaard om bestemmingsplannen digitaal te kunnen uitwisselen met andere instanties (zie paragraaf 6.1).
12. De resultaten van een evaluatie in 2007 van de werkwijze zijn verwerkt. Hierbij is met name gekeken naar mogelijkheden voor deregulering.

5.2 Plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de westelijke oever van het Zwarte Water in het westen, de Mastenbroekerbrug, de Holtenbroekerdijk, de Peterskampweg, de Luttekeweg en de Middelweg in het noorden, de Middelweg in het oosten, en de Rijksweg A28, de Monteverdilaan, de Zwartewaterallee en de Holtenbroekerbrug in het zuiden. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op kaart 2.

5.3 Beheer

Dit bestemmingsplan heeft voor het overgrote deel een conserverend karakter. Alleen door de gemeenteraad vastgesteld beleid wordt indien mogelijk vertaald in dit bestemmingsplan. In enkele gevallen vinden er wijzigingen plaats in de bestaande planologische situatie.

¹ Van **flexibiliteit** is sprake als kan worden afgeweken van in het plan opgenomen regelingen, zonder dat een formele planherziening nodig is. Hoe meer afwijkingsmogelijkheden en hoe lichter de hiervoor geldende procedure, hoe flexibeler een plan is. Zo kunnen processen op een gestructureerde manier worden begeleid en beschikt het gemeente bestuur tegelijkertijd over de gewenste sturingsinstrumenten. In elk bestemmingsplan moet steeds een evenwicht gevonden worden tussen flexibiliteit en rechtszekerheid.

² Onder **globaliteit** wordt verstaan de mate waarin bestemmingen en bestemmingsomschrijvingen een multifunctioneel of pluriform karakter hebben en als gevolg tot op zekere hoogte slechts indicatief van aard zijn. Zo vormt de bestemming 'woongebied' een globale bestemming, wanneer binnen deze bestemming diverse functies zijn ondergebracht (bijvoorbeeld wonen, erven, tuinen, wegen en andere voorzieningen) en de situering van deze functies niet op de plankaart noch in de regels is vastgelegd. Doorgaans strekken globale bestemmingen zich uit over grotere oppervlakten.

Deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van milieubepalingen, of doorgevoerd zijn om binnen de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten meer flexibiliteit te bewerkstelligen. Daarnaast kunnen wijzigingen voortkomen als gevolg van legalisering van bestaand gebruik, mits dit planologisch wenselijk is.

5.3.1 Categorisering bedrijfsdoeleinden

In het bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden voor bedrijven aan de Industrieweg langs het Zwarte Water gewijzigd. In het geldende bestemmingsplan zijn nog alle bedrijfscategorieën toegestaan. Deze bedrijven maken echter onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein Voorst. De geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Voorst is op 23 april 1991 vastgesteld door gedeputeerde staten van Overijssel en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 juli 1991. Daardoor mag het industrielawaai op de grens van de zone niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Dit betekent een beperking van de bedrijfscategorieën, welke nog mogelijk zijn. Onderhavig bestemmingsplan is aangepast aan deze beperking. Daarnaast is het gebied in het structuurplan is aangewezen als centrumstedelijk gebied dat zich richt op voorzieningen op stedelijk niveau en kan dienen als broedplaats voor innovatieve functies en bedrijvigheid.

In onderhavig bestemmingsplan wordt bij de bestemming bedrijfsdoeleinden een lijst opgenomen van bedrijven die toelaatbaar zijn. Deze bedrijven behoren in principe tot de categorieën 1, 2 en 3.1. Bedrijven binnen deze categorieën met een grote verkeersaantrekkende werking zoals groothandelsbedrijven zijn hierbij uitgesloten. De omschrijving van de toegelaten bedrijven is vertaald naar de standaard bedrijfsindeling van de tegenwoordig in de Zwolse bestemmingsplannen opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten.

Bestaande bedrijven die vallen in een hogere bedrijfscategorie worden middels een aanduiding positief bestemd. Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk na vrijwillige sluiting of verplaatsing van deze bedrijven het plan zodanig te wijzigen dat het afwijkend gebruik niet langer is toegestaan.

5.3.2 Beperking bouwmogelijkheden kantorenlocatie La Diligence

Vanwege het aspect externe veiligheid worden in dit bestemmingsplan de bouwmogelijkheden voor kantorenlocatie La Diligence aan de Zwartewaterallee beperkt tot 5 kantoorstorens in een hoogte variërend van 23 tot 65 meter. De gronden direct grenzend aan het talud van de A28 krijgen een erfbestemming waarop alleen ondergeschikte bouwwerken zoals bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en fietsenstallingen mogelijk zijn. Het in stand laten van de bestaande bouwmogelijkheden zou het groepsrisico onaanvaardbaar doen toenemen.

5.3.3 Bestemmen ligplaatsen woonschepen Zwarte Water

In het Zwarte Water zijn enkele woonschepen gelegen. Op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) is het verboden om zonder vergunning met een woonboot een ligplaats in te nemen in het rivierbed van de rivieren in beheer bij het Rijk. De doelstelling van deze wet is primair het beschermen van de waterstaatswerken en het verzekeren van het doelmatig en veilig gebruik van die werken. Om die reden worden in dit bestemmingsplan alleen de 3 ligplaatsen voor woonschepen bestemd die beschikken over een vergunning van Rijkswaterstaat.

5.3.4 Verruimen bouwvlak Klooienberglaan 561 en Lassuslaan 230

Omwille van de flexibiliteit zijn de bouwvlakken binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden voor het schippersinternaat aan de Klooienberglaan 561 en de Van der Capellen Scholengemeenschap aan de Lassuslaan 230 vergroot. Voor het bouwvlak aan de Lassuslaan zal vanwege de nabijheid van de Middelweg en Bachlaan een hogere grenswaarde procedure doorlopen worden (zie paragraaf 4.2.1.).

5.3.5 Verruimen functies Beethovenlaan 169 t/m 181

De gebruiksmogelijkheden van de winkels aan de Beethovenlaan worden vergroot. Naast winkels zijn tevens ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke functies toegestaan. Door het vergroten van de gebruiksmogelijkheden wordt getracht de levensvatbaarheid van het buurtwinkelcentrum te verhogen en zodoende het voorzieningenniveau op peil te houden.

5.3.6 Project 'Samen gaan voor de Palestrinalaan'

Het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van de Palestrinalaan, onderdeel uitmakend van de Zwolse wijk Holtenbroek, is al jaren punt van aandacht. In een samenwerkingsverband tussen de gemeente, woningcorporaties SWZ en DeltaWonen, Politie regio IJsselland en de stedelijke welzijnsorganisatie TRAVERS wordt onder het motto 'Samen gaan voor de Palestrinalaan' getracht bewoners te activeren, zowel op sociaal-, fysiek- alsook economische terrein om zodoende de leefbaarheid van de wijk te vergroten.

Een van de initiatieven om dit te bewerkstelligen is het mogelijk maken van kleinschalige functies in de garageboxen onder de flats aan de Palestrinalaan. Door op deze locaties kleinschalige functies mogelijk te maken wordt de betrokkenheid van de bewoners en de leefbaarheid van de wijk vergroot. Het gaat om echte buurtfuncties die in principe geen overlast kunnen veroorzaken. Om het kleinschalige karakter van de functies te waarborgen mogen bedrijfjes maximaal 80 m2 groot zijn (2 garageboxen).

5.3.7 Verruimen bouwvlak Urksteeg 1

Om meer flexibiliteit te bewerkstelligen is het bouwvlak binnen de bestemming sportdoeleinden vergroot. Het terrein wordt gebruikt door atletiekvereniging a.v. P.E.C. Aan de oostzijde van de locatie, de kant van de Urksteeg, is het bouwvlak vergroot. Op

Datum	14 juni 2010
Titel	Toelichting bestemmingsplan Holtenbroek

deze manier wordt er flexibiliteit gegeven voor toekomstige bebouwing op de locatie van de atletiekvereniging.

5.4 Ontwikkelingen

Ontwikkelingen die de komende planperiode in het plangebied gerealiseerd gaan worden zijn reeds mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen of komen tot stand met nieuwe planologische procedures.

5.4.1 Trapjesbuurt

Voor de herontwikkeling van de Trapjesbuurt voorzag het vigerende bestemmingsplan 'Holtenbroek Zuidwest' (vastgesteld in 2003) al in een planologisch kader. In het bestemmingsplan 'Holtenbroek Zuidwest' is aan een groot deel van Holtenbroek 1 een globale eindbestemming 'Woondoeleinden' toegekend. Deze was ook van toepassing op het gebied van de Trapjesbuurt dat is gelegen tussen de Händellaan, Schumannlaan, Obrechtstraat en Klooienberglaan. Met de globale eindbestemming werd de inrichting van het gebied ten behoeve van wonen met daarbij behorende voorzieningen mogelijk gemaakt.

Ten tijde van het maken van het bestemmingsplan 'Holtenbroek Zuidwest' werd er vanuit gegaan dat de Trapjesbuurt grotendeels behouden zou blijven. Nu definitief is besloten om de Trapjesbuurt te slopen vraagt dit gebied om een actueel ontwikkelingskader dat aansluit op de herontwikkelingsplannen voor de Trapjesbuurt. Daarbij is de vigerende globale eindbestemming ter wille van de rechtszekerheid omgezet in gedetailleerde bestemmingen, omdat de voorgenomen nieuwe ontwikkelingen voldoende bekend zijn.

De vormgeving van gedetailleerde bestemmingen in het gebied van de Trapjesbuurt is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan dat woningcorporatie SWZ in samenwerking met de gemeente heeft laten opstellen. In het stedenbouwkundig plan is te zien waar woningen terugkomen, wat voor soort woningen dit zijn en welke bouwhoogte deze hebben.

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan vormt de bestaande structuur en opzet van de wijk en de belangrijkste wijkkwaliteiten: het groene assenkruis en het Zwarte Water. De parkeerstraten van de oude situatie verdwijnen en er wordt ruimte gemaakt voor een groene identiteitsdrager. De groene assen van de Muziekbuurten worden doorgetrokken naar de Trapjesbuurt tot aan het Zwarte Water. Het bestaande stelsel van halfopen stempels wordt getransformeerd naar duidelijk afgebakende clusters met woningen. Kenmerkend voor de woningen in de Trapjesbuurt is de sterke oriëntatie op de openbare ruimte. De voorgevels van deze woningen ligt direct aan de autovrije, groene ruimte wat de leefbaarheid in wijk verbetert en interactie tussen de diverse bewoners bevordert. Aan de achterkant van de woningen zijn besloten parkeerhofjes gesitueerd voor de bewoners. Het bezoekersparkeren wordt aan de openbare straten geregeld.

Ten aanzien van de maximale bouwhoogten geldt dat deze niet verruimd worden ten aanzien van de bestaande planologische situatie. Hierbij geldt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege het industrie-lawaai van Voorst niet meer dan 55 dB mag bedragen.
In paragraaf 8.3 wordt verslag gedaan van de inspraak over de herontwikkeling van de Trapjesbuurt.

5.5 Water

Het watersysteem binnen het plangebied blijft ongewijzigd waardoor er geen wijzigingen te verwachten zijn in de grondwaterstanden in dit stadsdeel; ook wordt de veerkracht van het watersysteem niet gewijzigd.

5.6 Archeologie

Uitgangspunt is dat de archeologische waarden, zoals die zijn omschreven in paragraaf 2.2.1, worden beschermd. Voor de juridische vertaling van dit uitgangspunt wordt verwezen naar paragraaf 6.3 artikel 28.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 12C. Dit handboek is gebaseerd op de standaarduitgave 'Op de digitale leest' van het Nederlands Instituut voor de Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) van juni 2003. De regels zijn aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen waaraan in Zwolle behoefte is. De regels voor Holtenbroek zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in de wijk.

In het plangebied bestaat een grote verscheidenheid aan bestaande woningen. Deze zijn alle opgenomen in een bestemming 'Woondoeleinden' voor de eengezinshuizen en in een bestemming 'Woondoeleinden meergezinshuizen' voor de gestapelde woningen, waarbij het onderscheid per locatie wordt geregeld door van elkaar verschillende bebouwingsregels.

Ter bescherming van bijzondere waarden, waterkeringen en ondergrondse infrastructuur is bij een aantal bestemmingen voor werken die geen bouwwerken zijn en werkzaamheden een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders nodig.

Teneinde extra flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen zijn voor sommige bestemmingen wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn zodanig opgezet dat de structurele opzet van het bestemmingsplan niet wordt aangetast en de waarborgen voor belanghebbenden niet in het gedrang komen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- 1. Inleidende regels;**
- 2. Regels voor basisbestemmingen;**
- 3. Aanvullende regels voor dubbelbestemmingen;**
- 4. Overige regels;**

gevolgd door de bijlage:

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen.

Inleidende regels:

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

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

Regels voor basisbestemmingen:

Elke bestemming wordt afzonderlijk in een bestemmingsregel opgenomen, de zogenaamde basisbestemming. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De opbouw van een bestemmingsregel komt hierna aan de orde, waarbij per bestemmingsonderdeel een korte toelichting wordt gegeven.

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

Een bestemmingsregel wordt als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Ontheffing van de bouwregels;
5. Aanlegvergunning;
6. Specifieke gebruiksregels;
7. Ontheffing van de gebruiksregels;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Toelichting op de regels voor de basisbestemmingen:

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor de andere functies geldt dat er geen sprake is van bijgebouwen. Bij deze functies wordt alleen gebruik gemaakt van het begrip 'gebouwen'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de plankaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximale goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximale bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

4. Ontheffing van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffing van de bouwregels wordt alleen opgenomen indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene ontheffingsregels. De criteria zijn in de ontheffingsregel zelf opgenomen.

5. Aanlegvergunning:

Door het opnemen van een aanlegvergunningenstelsel overeenkomstig artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een aanlegvergunning worden verbonden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als inrichtingsactiviteit. Een aanlegvergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. Een aanlegvergunningenstelsel wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingregel opgenomen.

6. Specifieke gebruiksregels:

In lid 1 van artikel 7.10 Wro wordt aangegeven dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

7. Ontheffing van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte ontheffingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke ontheffingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen.

8. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6 van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Aanvullende regels voor dubbelbestemmingen:

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

De dubbelbestemmingen in dit plan betreffen:

- ondergrondse waterleiding;
- ondergrondse rioolleiding;
- waterstaatsdoeleinden;
- archeologisch waardevolle gebieden;
- een deel van de geluidszone rond het industrieterrein Voorst;

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

De opbouw van een dubbelbestemmingregel is dezelfde als die van een basisbestemmingsregel, maar alleen die regels worden ter aanvulling opgenomen die noodzakelijk zijn. De bouwregels in de dubbelbestemming geven de verhouding van de basisbestemming ten opzichte van de dubbelbestemming aan.

Overige regels:

In dit laatste onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsregels en de overgangs- en slotregels aan de orde.

De regels zijn in onderstaande volgorde opgenomen:

1. Anti-dubbeltelregel;
2. Algemene bouwregels;
3. Algemene ontheffingsregels;
4. Algemene wijzigingsregels;
5. Algemene procedureregels
6. Overangsrecht;
7. Slotregel.

Bijlagen:

Ten slotte zijn als bijlage bij de regels gevoegd:

1. Een lijst van toegestaan afwijkend gebruik in de bestemmingen woondoeleinden meergezinshuizen, bedrijfsdoeleinden en maatschappelijke doeleinden;
2. Een staat van toegelaten en niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de bestemming bedrijfsdoeleinden (zie verder bij paragraaf 6.3 artikel 7).

6.2

Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn, met uitzondering van de begrippen die betrekking hebben op de titel van het bestemmingplan en de plankaart (die als eerste zijn genoemd), alfabetisch gerangschikt. Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitel geeft.

Artikel 2 - Wijze van meten

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

6.3 Bestemmingsregels

Hierna wordt voor zover nog nodig een aantal artikelen van de regels van een nadere toelichting voorzien.

Artikel 3 - Woondoeleinden W

Uitgangspunten:

- Alle bestaande eengezinshuizen in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen uitbreidingen van de hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden afgerond naar boven.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van zeer ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

Volgens vaste jurisprudentie moet binnen een woonbestemming ook een aan huis verbonden beroep worden toegelaten. Uit de jurisprudentie kan als enige ruimtelijk relevant criterium worden afgeleid het hebben van "een ruimtelijke uitwerking of uitstraling, die in overeenstemming is met de woonfunctie van het betrokken perceel". Er is in dit plan een regeling opgenomen voor het gebruik van een deel van een woning voor een aan huis verbonden beroep, zoals in de gemeente Zwolle bij deze bestemming gebruikelijk is. De beperking van het ruimtebeslag van de woning met inbegrip van de bijgebouwen tot 30% van het vloeroppervlak van de woning (met een absoluut maximum van 50 m²) dient om het verlies of de bovenmatige aantasting van de woonfunctie of van het woonkarakter tegen te gaan. Op deze wijze wordt tevens voorkomen dat de verkeersaantrekkende werking te groot zal worden. Het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, hoe gering ook van omvang, is zonder meer als strijdig met de woonbestemming aan te merken.

In de begrippen is een uitvoerige definitie opgenomen over wat onder een aan huis verbonden beroep moet worden verstaan. Indien er personeel in dienst wordt genomen kan er al gauw sprake zijn van een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die niet met de woonfunctie in overeenstemming is.

Afwijkend gebruik:

Binnen deze bestemming is geen afwijkend gebruik aangetroffen dat niet onder de beroep aan huisregeling kan worden geschaard.

Bijgebouwenregeling:

De in dit plan opgenomen nieuwe bijgebouwenregeling van 2007 vereenvoudigt de qua maatvoering en definiëring als te ingewikkeld bevonden standaard-bijgebouwenregeling uit 2000 zoveel mogelijk. De burgers worden daarbij meer bouw mogelijkheden gegeven. In plaats van maximum bebouwingspercentages van 30%, 25% of 20% afhankelijk van de grootte van het erf en daarbij behorende maximum oppervlakten van 40 m², 50 m² en 65 m² of tot 50 m², 60 m² en 75 m² na ontheffing wordt nu uitgegaan van één maximum bebouwingspercentage van 50% en één maximum oppervlakte van 75 m² voor de zij- en achtererven buiten het bouwvlak. Het onderscheid tussen bijgebouwen voor een woonhuis, voor een woning en voor een aan huis verbonden beroep is nu geschrapt.

Uitgangspunten:

- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen uitbreidingen van de hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen, waarvan situering niet ondenkbaar wordt bij het toestaan van grotere oppervlakten.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden afgerond naar boven.
- In het kader van de deregulering mag het erf binnen deze bestemming aan de zijkant en de achterkant van het bouwvlak nu zonder ontheffing worden bebouwd tot maximaal 50% en 75 m².
- Ter wille van de openheid in het stedenbouwkundig beeld blijft het uitgangspunt om bijgebouwen in de zijtuin minimaal 3 meter achter het hoofdgebouw te plaatsen waar mogelijk van toepassing.
- In de voortuinen komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen gebouwen en carports zijn toegestaan.
- Indien in de voortuinen gebouwen aanwezig zijn wordt ter wille van de eenvoud van regeling en beheer een gebied aangegeven dat voor 100% mag worden bebouwd.
- Carports worden niet weg bestemd. Carports in de voortuinen worden alleen daar aangegeven waar de bouw van gebouwen en andere carports niet kunnen worden toegestaan.
- Bij de bepaling van de naar de weg toegekeerde grens van een bouwvlak en een gevel van een hoofdgebouw wordt nu alleen de zijde van de hoofdtoegang van het hoofdgebouw in acht genomen.
- Zelfstandige complexen van garageboxen worden apart geregeld.

- Het blijft nog wel mogelijk zo nodig nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van zeer ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.

Bouwwerken die geen gebouwen zijn:

Bij de regeling van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximale hoogte. Daarbij is voor erf- en terreinafscheidingen aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken en voor de ontheffing bij het criterium van de Bouwverordening.

Artikel 4 - Woondoeleinden meergezinshuizen WMG

Uitgangspunten:

- Alle bestaande meergezinshuizen (gestapelde woningen, flats) in het plangebied worden als zodanig bestemd.
- De bestaande bebouwing wordt conform het huidige legale gebruik en volume bestemd. Indien het geldende plan ruimere mogelijkheden geeft dan er gerealiseerd zijn, wordt volgens die ruimere mogelijkheden bestemd, indien realisatie nog aanvaardbaar is qua licht- en luchttoetreding.
- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen uitbreidingen van de hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden afgerond naar boven. Een uitzondering wordt gemaakt voor de Trapjesbuurt. Afronding naar boven zou daar kunnen betekenen dat een hogere waardeprocedure moet worden gevolgd in het kader van de Wet geluidhinder. De hoogten komen dan boven die van het geldende bestemmingsplan Holtenbroek Zuidwest uit.
- Zo nodig kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van zeer ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.
- De huidige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, die groter zijn dan de standaardregeling voor beroep aan huis van 30% en 50 m² worden als afwijkend gebruik toegestaan.

Beroep aan huis:

Ook binnen deze woonbestemming is de beroep aan huis regeling van toepassing (zie artikel 3 Woondoeleinden W).

Afwijkend gebruik:

Binnen deze bestemming is op de volgende adressen sprake van afwijkend gebruik dat niet onder de beroep aan huisregeling kan worden geschaard. Het gaat om het buurtwinkelcentrum aan de Beethovenlaan 169 t/m 181, de tandartsenpraktijk op de hoek Obrechtstraat / Klooienberglaan en het café-restaurant op de hoek Mozartlaan /

Obrechtstraat. De voorzieningen zijn gevestigd op de begane grondlaag van een appartementencomplex. Deze complexen zijn met een aanduiding op de plankaart weergegeven. In bijlage 1 van de regels staat weergegeven welk afwijkend gebruik is toegestaan en voor welk deel van het hoofdgebouw dit gebruik is toegestaan. In deze bijlage kan ook worden gelezen welk afwijkend gebruik is toegestaan in de garageboxen onder de flats aan de Palestrinalaan.

Bijgebouwenregeling:

Per afzonderlijke gestapelde woning mag in de bijgebouwenregeling van 2007 nu 25 m² aan bijgebouwen worden gebouwd in plaats van 18 m² en 25 m² na ontheffing. Het onderscheid tussen bijgebouwen voor een woonhuis, voor een woning en voor een aan huis verbonden beroep is nu geschrapt.

Uitgangspunten:

- Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.
- Op het erf binnen deze bestemming, dat buiten het bouwvlak is gelegen, mogen uitbreidingen van de hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, maar geen zelfstandige hoofdgebouwen.
- Op het erf mag voor afzonderlijke woningen nu zonder ontheffing tot 25 m² aan bijgebouwen per woning worden gebouwd. Voor andere bijgebouwen geldt deze beperking niet.
- Halve meters bij hoogtebepalingen worden nu afgerond naar boven.
- Waar geen bijgebouwen mogen worden gebouwd, komt de bestemming 'Tuin', waar in principe geen bijgebouwen en carports zijn toegestaan.
- Het blijft nog wel mogelijk zo nodig nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodat bij het ontwikkelen van zeer ongewenste situaties nog kan worden ingegrepen.

Bouwwerken die geen gebouwen zijn:

Bij de regeling van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is geen verschil gemaakt tussen verschillende soorten bouwwerken. Elk bouwwerk dat functioneel past in de bestemming kan worden toegelaten. Volstaan is met algemene bepalingen omtrent de maximale hoogte. Daarbij is voor erf- en terreinafscheidingen aansluiting gezocht bij het criterium voor vergunningvrij bouwen van het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken en voor de ontheffing bij het criterium van de Bouwverordening.

Artikel 5 - Woondoeleinden woonwagenstandplaats WWS

Deze bestemming is voor de woonwagenlocaties in het plangebied. De regels bij deze bestemming volgen zoveel mogelijk de vigerende regels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Spreidingsplan woonwagens'.

Artikel 6 - Tuin T

De bestemming Tuin is conform de aanbeveling van 'Op de digitale kaart' als een aparte bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij recht worden gebouwd. Daardoor is er conform 'Op de

digitale leest' sprake van een erf in de zin van het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken waar geen vergunningvrije aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd, omdat het bestemmingsplan de inrichting daartoe verbiedt. Via een ontheffing is bebouwing ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen en daarbij behorende bijgebouwen wel mogelijk, mits geen aantasting plaatsvindt van de in de ontheffingsbevoegdheid genoemde criteria. Tevens moet zo nodig rekening worden gehouden met de Wet geluidhinder.

Artikel 7 - Bedrijfsdoeleinden B

Deze bestemming betreft de bedrijvenlocatie aan de Industrieweg aan het Zwarte Water. In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar een als bijlage bij de regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen. Daarin staat welke bedrijfsactiviteiten wel en welke niet zijn toegestaan. De staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen is een algemene staat die toegepast wordt bij bestemmingsplannen van de gemeente Zwolle. De staat is gebaseerd op het VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. De Staat maakt als bijlage 2 deel uit van de regels en heeft daardoor een rechtstreekse werking.

Afwijkend gebruik:

Bedrijfsactiviteiten, welke alleen op de huidige plaats en niet in een gehele zone toelaatbaar zijn, worden als afwijkend gebruik op de plankaart aangegeven en in bijlage 1 van de regels per adres omschreven.

Bedrijfswoningen:

De bestaande bedrijfswoningen zijn op de plankaart weergegeven. Hier zijn specifieke regels voor van toepassing. Nieuwe bedrijfswoningen op andere plaatsen zijn niet toegestaan.

Ontheffing:

Een niet in de staat genoemd bedrijf kan in principe niet worden gevestigd. Een zodanig bedrijf kan in een concreet geval qua aard en invloed op de omgeving toch wel aanvaardbaar zijn. Daarom is voorzien in een ontheffing voor gelijkwaardige bedrijven. De formulering is afgestemd op de eisen die de jurisprudentie daaraan stelt. In bijlage 2 is voorafgaand aan de staat een algemene verklaring van de opzet van de staat en de betekenis van de gebruikte afkortingen opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid:

Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming zodanig te wijzigen dat het toegestane afwijkend gebruik niet langer mogelijk is. Van deze bevoegdheid kan gebruik gemaakt worden na vrijwillige sluiting of verplaatsing van de onder het afwijkend gebruik genoemde bedrijven.

Artikel 8 - Bedrijfsdoeleinden garagebedrijf BG

Deze bestemming is gelegen op de gronden van het garagebedrijf aan de Zwartewaterallee / Obrechtstraat De op de plankaart met 'BG' voor bedrijfsdoeleinden garagebedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

het onderhoud en verkoop van auto's, motorfietsen, bromfietsen en fietsen, ondergeschikte andere detailhandel en de verhuur van auto's.

Artikel 9 - Bedrijfsdoeleinden haven BH

De passantenhaven aan het Zwarte Water heeft deze bestemming. Binnen deze bestemming is een aanlegplaats ten behoeve van de binnenscheepvaart mogelijk evenals daaraan ondergeschikte wegen en paden, parkeervoorzieningen, infrastructurele voorzieningen etc. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden (bijvoorbeeld in de vorm van woonschepen) is expliciet verboden.

Artikel 10- Recreatieve doeleinden jachthaven RJ

Deze bestemming is voor de jachthaven aan het Zwarte Water. Op deze gronden mogen aanlegplaatsen en scheepswerven ten behoeve van de pleziervaart worden opgericht alsmede ondergeschikte horeca en detailhandel.

Bedrijfswoningen:

Daarnaast zijn binnen de haven twee bedrijfswoningen toegestaan. Hier zijn specifieke regels voor van toepassing. Nieuwe bedrijfswoningen op andere plaatsen zijn niet toegestaan.

Artikel 11 - Recreatieve doeleinden jeugdthuinen RJ

De jeugdthuinen aan de Palestrinalaan hebben deze bestemming. Binnen de bestemming kunnen gebouwen worden opgericht voor centrale voorzieningen ten behoeve van het gebruik en het onderhoud van de jeugdthuinen.

Artikel 12 - Recreatieve doeleinden volkstuinten RV

Deze bestemming is voor het volkstuintencomplex aan de Bellinistraat. Op het bouwvlak kan een centrale voorziening voor gebruik en onderhoud van de tuinen worden gebouwd alsmede een kantine. Per volkstuint kan daarnaast onder voorwaarden 1 kas en 1 ander gebouw ten behoeve van de volkstuint worden gebouwd.

Artikel 13 - Sportdoeleinden S

Op de gronden met deze bestemming mogen sportterreinen worden aangelegd en gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen, zoals een kantine worden opgericht. Voor het bouwen van tribunes en gebouwen van meer dan 15 m² geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Artikel 14 - Maatschappelijke doeleinden M

De uitbreiding van de bebouwing voor maatschappelijke doeleinden wordt mogelijk gemaakt door de bouwvlakken ruimer te maken dan de huidige bebouwing op die plaatsen waar dit stedenbouwkundig en qua geluidhinder aanvaardbaar is. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan uitbreiding van deze maatschappelijke voorzieningen.

Ook in de geldende stedenbouwkundige regelingen is grotendeels al voorzien in deze ruimere bebouwingsmogelijkheden. Deze zijn echter tot nu toe nog niet geheel gerealiseerd.

Afwijkend gebruik:

Tussen de Obrechtstraat en de Zwartewaterallee worden een aantal aan de educatieve functie verbonden commerciële functies als afwijkend gebruik tot een maximum van 2000 m² bruto vloeroppervlakte toegestaan en in bijlage 1 van de regels omschreven. Aan de Haydnstraat 2 zijn naast maatschappelijke voorzieningen tevens kantoorfuncties toegestaan, ook dit afwijkend gebruik wordt in bijlage 1 van de regels omschreven.

Wijzigingsbevoegdheden:

Met 3 wijzigingsbevoegdheden zijn op bepaalde gronden binnen deze bestemming ook andere functies mogelijk.

1. Aan de Bachlaan kan de bestemming 'Woongebied' komen,
2. Tussen de Obrechtstraat en de Zwartewaterallee kunnen zelfstandige kantoren worden toegevoegd tot 20% van de bruto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing in dat gebied;
3. Tussen de Obrechtstraat en de Zwartewaterallee kunnen er nog een aantal aan de educatieve functie verbonden commerciële functies bijkomen tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 2.000 m²;

Artikel 15 - Gemengde doeleinden GD

Deze bestemming is van toepassing op de gronden aan het Straussplein. Op dit plein zijn een aantal wijkvoorzieningen geconcentreerd in de vorm van welzijn- en /of sociaal-medische voorzieningen. Naast maatschappelijke functies is tevens de woonfunctie toegestaan waarbinnen zowel ééngezins- als meergezinshuizen gebouwd kunnen worden.

Artikel 16 - Detailhandel met bovenwoningen DHW

De bestemming detailhandel wordt geconcentreerd in het winkelcentrum Holtenbroek. Detailhandel wordt als recht op de eerste bouwlaag (begane grond) toegestaan. Naast detailhandel is ook ondergeschikte horeca op de eerste bouwlaag toegestaan. Met ontheffing is het mogelijk om detailhandel ook op de tweede bouwlaag (eerste verdieping) en hoger toe te laten bij de bovenwoningen, indien in de ruimtebehoefte redelijkerwijs niet op andere wijze kan worden voorzien. Horeca wordt toegestaan tot een maximum vloeroppervlakte van 100 m² in deze bestemming. Deze beperking in vloeroppervlakte dient ter bescherming van het primaat van de detailhandelsfunctie ter plaatse.

Artikel 17 - Kantoren K

Deze bestemming ligt op de gronden van de kantoren aan de Zwartewaterallee. Binnen deze bestemming kunnen naast kantoorgebouwen tevens parkeervoorzieningen en fietsenstallingen gebouwd worden. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor openbare nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen en groenvoorzieningen. Uit stedenbouwkundige overwegingen is ervoor gekozen de erven grenzend aan de Zwartewaterallee en de Middelweg een tuinbestemming te geven opdat deze gevrijwaard blijft van bebouwing.

Artikel 18 - Verkeersdoeleinden V

Deze bestemming is opgenomen voor de gebiedsontsluitingswegen, welke gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Het betreft de volgende wegen nader onderverdeeld in het aantal toegelaten rijbanen en rijstroken:

- a. 1 rijbaan met 1 tot 2 rijstroken: op de Monteverdilaan, Mozartlaan en Bachlaan (tussen Middelweg en Lassuslaan).
- b. 2 rijbanen elk met 2 rijstroken: Zwartewaterallee en de Middenweg

Binnen deze bestemming mogen tevens gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen tot 50 m² worden gebouwd. Voor het bedieningsgebouw van de bruggen over het Zwarte Water aan de Holtenbroekerdijk is binnen deze bestemming een bouwvlak opgenomen.

Artikel 19 - Verkeersdoeleinden openbaar vervoer VOV

Deze bestemming is opgenomen voor de busbaan over het Zwarte Water en is bestemd voor rijbanen voor het openbaar vervoer en voor hulpdiensten en voor voetpaden, fietspaden en fiets/bromfietspaden met een inrichting gericht op de afwikkeling van het doorgaande langzaam verkeer.

Artikel 20 - Verkeers- en verblijfsdoeleinden VV

Deze bestemming is opgenomen voor het verkeers- en verblijfsgebied met een erftoegangsfunctie. Het heeft een inrichting gericht op gemengd verkeer in een 30 kilometer gebied. Behalve de rijbanen zelf worden ook de bijbehorende bermen, voetpaden, fietspaden en parkeerplaatsen in de bestemming opgenomen. Ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn als onderdeel van de verblijfsfunctie mogelijk in deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen nu ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² worden gebouwd.

Artikel 21 - Nutsdoeleinden ND

Verspreid over het plangebied komt een aantal nutsvoorzieningen voor. Het betreft meestal kleinere trafo's CAI-kasten en dergelijke.

Uitgangspunten:

- Nutsgebouwtjes met een oppervlakte van minder dan 15 m² en een hoogte van minder dan 3 meter zijn vergunningvrije bouwwerken. In de regels werd er daarom tot nu toe al geen rekening mee gehouden.
- In het kader van de deregulering worden nu openbare nutsvoorzieningen tot een oppervlakte van 50 m² en met een goothoogte tot 3 meter en een nokhoogte tot 6 meter in de groen en verkeersbestemmingen toegestaan.
- Nutsgebouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m² worden specifiek op de plankaart aangegeven. Deze bestemming wordt ook op de plankaart aangegeven op plaatsen waar bestaande kleinere nutsgebouwtjes tot meer dan 50 m² moeten kunnen worden uitgebreid.

Artikel 22 - Natuur N

Deze bestemming is toegekend aan het natuurgebied in het noordwesten van het plangebied. Het gebied is daarmee bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde van de gronden. Voor bepaalde ingrepen in het gebied zoals het aanplanten van bossen of het aanleggen van wegen is een aanlegvergunning nodig. Deze vergunning kan alleen worden verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde van de gronden.

Artikel 23 - Groenvoorzieningen G

Uitgangspunten:

- Het structuurgroen en het buurtgroen is bestemd tot groenvoorzieningen. De overige groengebieden zijn bij de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden gevoegd. In de bestemming groenvoorzieningen zijn paden voor langzaam verkeer toegestaan maar geen wegen en parkeervoorzieningen voor snelverkeer. Dit is vast beleid waar niet van zal worden afgeweken.
- Bermen en groenstroken langs wegen, dat geen structuur- of buurtgroen is zijn opgenomen in de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden. Binnen deze laatste bestemmingen is een uitwisseling van groen en parkeren overal toegestaan.
- Binnen de bestemming groenvoorzieningen zijn overal trapveldjes en speelvoorzieningen mogelijk.
- Binnen deze bestemming mogen nu overal gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen tot 50 m² worden gebouwd.

Artikel 24 - Water WA

Deze bestemming omvat al het water dat van belang is voor de waterhuishouding van het gebied. Water dat voor de waterhuishouding niet van belang is, is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van andere bestemmingen. Binnen de waterbestemming zijn op de gronden die voorzien zijn van de aanduiding woonschip (ws) tevens woonschepen toegestaan.

Artikel 25 - Ondergrondse waterleiding (dubbelbestemming)

Deze bestemming valt samen met andere bestemmingen en wordt daarom dubbelbestemming genoemd. Deze dubbelbestemming omvat het in het plangebied gelegen ondergrondse net van hoofdtransportleidingen voor de drinkwatervoorziening. Deze leidingen transporteren drinkwater van de productielocatie naar centrale punten in de verderop gelegen voorzieningsgebieden (zie kaart 9).

In een brief van 27 februari 2004 heeft waterleidingbedrijf Vitens de gemeente verzocht de voor het bedrijf cruciale hoofdtransportleidingen in de bestemmingsplannen op te nemen. Het bedrijf beroept zich daarbij op de 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen' van de provincie Overijssel. Voor de invoer van de juiste gegevens heeft Vitens de gemeente later een digitaal bestand met de bedoelde hoofdtransportleidingen toegezonden. De leidingen zijn conform dit bestand opgenomen. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met deze dubbelbestemming samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een ontheffing, nadat advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Ter bescherming van de leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 26 - Ondergrondse rioolleiding (dubbelbestemming)

Door het plangebied lopen twee rioolpersleidingen, ook voor deze leidingen gelden beschermende regels door middel van deze dubbelbestemming.

Artikel 27 - Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming omvat, voor zover gelegen binnen het plangebied, het Zwarte Water met haar rivierbedding inclusief de kernzone en de beschermingszone van de primaire waterkering ten oosten van het Zwarte Water. Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, welke met de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden samenvallen, mogen uitsluitend worden gebouwd met toepassing van een ontheffing, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen en vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

Bij het verlenen van een aanlegvergunning ten behoeve van een andere (dubbel)bestemming dienen burgemeester en wethouders niet alleen de belangen van deze bestemming af te wegen, maar ook die van de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden. Voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van rivierverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur is geen aanlegvergunning nodig.

Artikel 28 - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Uitgangspunten voor deze dubbelbestemming zijn:

- De gebieden die volgens de gemeentelijke archeologische waarderingskaart een grote vondstkans hebben (50% of meer) zijn mede bestemd tot archeologisch waardevol gebied (zie kaart 5).
- Bij de regeling voor de dubbelbestemming wordt nauwe aansluiting gezocht bij de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg.
- 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 aanlegvergunningstelsel conform de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

Artikel 29 - Geluidszone industrieterrein Voorst (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming betreft de vastlegging van de bestaande geluidszone rond het industrieterrein Voorst. Er worden geen wijzigingen in de zonegrens aangebracht. (zie kaart 8).

6.4

Overige regels

Artikel 30 - Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 31 - Algemene bouwregels

In dit artikel wordt geregeld dat een bouwplan moet voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, laden en lossen.

Wat voldoende is, wordt op basis van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bepaald tijdens de beoordeling van het bouwplan. Voor wat betreft de Trapjesbuurt is de 'Realisatieovereenkomst Trapjeswijk' en het 'Technisch programma van eisen herinrichting openbaar gebied Holtenbroek Trapjeswijk' de basis.

Ontheffing kan worden verleend, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Hierbij kan gedacht worden aan het betalen van een compenserende bijdrage aan de gemeente Zwolle. Ten slotte kan ontheffing worden verleend in bijzondere omstandigheden, onder andere op basis van criteria van het algemene parkeerbeleid.

Artikel 32 - Algemene ontheffingsregels

In deze regels is als eerste de op grond van vaste jurisprudentie vereiste algemene ontheffing in de vorm van de zogenaamde 'toverformule' opgenomen. Burgemeester en wethouders moeten een ontheffing verlenen van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Daarnaast wordt in deze regels aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Deze regels zijn niet van toepassing, indien en voor zover er specifieke in de bestemming zelf geregelde ontheffingsregels van toepassing zijn. Ten slotte zijn de criteria voor de toepassing van deze ontheffingsregels hier opgenomen.

Artikel 33 - Algemene wijzigingsregels

Deze regel maakt het mogelijk de bestemmingen Woondoeleinden, Woondoeleinden meergezinshuizen, Tuin, Verkeers- en verblijfsdoeleinden alsmede Groenvoorzieningen onder voorwaarden zodanig te wijzigen dat de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken met bijbehorende tuinen, erven, wegen en groenvoorzieningen worden aangegeven.

Artikel 34 - Algemene procedureregels

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

Artikel 35 - Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven.

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

Artikel 36 - Slotregel

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

Bijlage 1 Lijst van afwijkend gebruik

Zie artikel 4 Woondoeleinden meergezinshuizen, artikel 7 Bedrijfsdoeleinden en artikel 14 Maatschappelijke doeleinden.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen:

Zie artikel 7 Bedrijfsdoeleinden.

6.5 Consequenties van beleid

Dit bestemmingsplan heeft voor het overgrote deel een conserverend karakter waarbij de huidige planologische situatie wordt voortgezet. In enkele gevallen vinden er wijzigingen plaats in de bestaande planologische situatie. In paragraaf 5.3 zijn deze gevallen toegelicht. Daarnaast is in dit bestemmingsplan de aan- en bijgebouwenregeling van Zwolle uit 2007 opgenomen. Dit kan leiden tot enige verdichting van de erven bij woonhuizen.

6.6 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van gebruik van gronden en bouwwerken die in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.

6.7 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek Bestemmingsplannen Zwolle' versie 12C. Dit handboek is nog gebaseerd op de standaarduitgave 'Op de digitale leest' van het Nederlands Instituut voor de Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) van juni 2003 maar de evaluatie van de Zwolse standaard bestemmingsbepalingen van 2007 is reeds meegenomen. Bovendien zijn de bestemmingsplanregels al gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in principe conserverend van karakter. In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is bij dit plan geen exploitatieopzet gevoegd.

De kosten voor de nieuwbouw van de Trapjesbuurt worden betaald door woningbouwcorporatie SWZ. In de samenwerkingsovereenkomst tussen SWZ en de gemeente is afgesproken dat de woningcorporatie in opdracht van de gemeente tevens de openbare ruimte aanlegt. Een groot deel van deze kosten wordt gefinancierd door een exploitatiebijdrage. De rest wordt middels een subsidie door de gemeente gedekt.

8 Overleg

8.1 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op 10 februari 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan Holtenbroek in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar 21 instanties verzonden met het verzoek om voor 1 mei 2009 schriftelijk te reageren.

De volgende instanties hebben niet gereageerd, waarbij aangenomen wordt dat de rijksdiensten gereageerd hebben via de inspectie Ruimtelijke Ordening:

- 1. Deltion College**
- 4. Kamer van Koophandel**
- 5. Stichting DeltaWonen**
- 6. Stichting Milieuraad Zwolle**
- 7. Stichting Openbaar Belang**
- 8. Tennet TSO B.V.**
- 9. Wijkvereniging Holtenbroek**
- 10. Winkeliersvereniging Beethovenlaan**
- 11. Winkeliersvereniging Holtenbroek**

12. Provincie Overijssel

opmerking

De provincie Overijssel is van mening dat met het plan een actueel en eigentijds ruimtelijke kader wordt geboden, waardoor de burgers (meer) rechtszekerheid wordt geboden en een goede basis voor het handhavingsbeleid ontstaat. Voor zover het de provinciale diensten betreft wordt hiermee voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Daarnaast wordt opgemerkt dat als de gemeente voornemens is om (delen van) dit ruimtelijk plan door middel van een projectbesluit planologisch mogelijk te maken zonder dat de planopzet wezenlijk gewijzigd wordt, de brief tevens beschouwd kan worden als vooroverlegreactie t.a.v. het projectbesluit.

reactie

Hiervan wordt kennisgenomen.

13. Inspectie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

opmerking

De Inspectie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu coördineert de reactie namens alle rijksdiensten. Vanuit de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten komt de volgende opmerking.

De plantoelichting (paragraaf 2.1) geeft aan dat het bestemmingsplan Holtenbroek een woonwijk betreft uit de wederopbouwperiode, ontworpen volgens de CIAM-gedachte. Met name het gebied met de ´trapjeswoningen´ ofwel de ´Trapjesbuurt´ vormt een bijzonder plandeel. Het is dan ook te betreuren dat het besluit reeds is gevallen deze te slopen (paragraaf 5.4). De groenstructuur krijgt voldoende aandacht in het plan, al is die (in paragraaf 3.5) niet met zoveel woorden benoemd als structureel onderdeel van het oorspronkelijk wijkontwerp.

reactie

Zoals gezegd is het besluit gevallen de trapjeswoningen te slopen. Op 22 maart 2005 heeft het college ingestemd met de globale stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke randvoorwaarden voor de Trapjesbuurt. In deze randvoorwaarden was geen harde eis opgenomen dat de woningen behouden moeten blijven. In de periode van 2005 - 2007 is vervolgens zeer serieus onderzocht om een groot aantal Trapjeswoningen te renoveren. Dit door middel van een onafhankelijk onderzoek waarvan de resultaten bindend zouden zijn. De uitkomst van het onderzoek was dat vernieuwing van de Trapjesbuurt de meest haalbare en wenselijke optie is.

De stedenbouwkundige opzet van Holtenbroek, zoals dat uitging van de CIAM-gedachte, met een duidelijke scheiding van de functies wonen, werken, voorzieningen, verkeer en recreatie, blijft met de herontwikkeling van de Trapjesbuurt behouden (zie paragraaf 5.4). Holtenbroek houdt zijn kenmerkende 4 woonkwadranten, gescheiden door het groene assenkruis waarvan de assen samenkomen in het centrum van de wijk. De bestaande groenstructuur van Holtenbroek, zoals deze ook in het geldende bestemmingsplan vastgelegd zijn, wordt met het nieuwe bestemmingsplan geconserveerd. In paragraaf 2.2.2.2 worden daarom de achtergronden van de bestaande groenstructuur in de wijk, bijvoorbeeld het groene assenkruis, toegelicht. Hoe het groen in Holtenbroek duurzaam in stand moet worden gehouden wordt verteld in paragraaf 3.5, waarin het groenbeleid wordt uitgelegd.

14. Brandweer Zwolle

opmerking

Op termijn gaan de voorschriften van stedenbouwkundige aard, als bedoeld in paragraaf 5 van de gemeentelijke bouwverordening, uit deze verordening worden geschrapt. In deze paragraaf wordt o.a. wat genoemd over opstelplaatsen voor blusvoertuigen, bereikbaarheid van panden en over wegbreedtes. Ook over het voorhanden hebben van bluswatervoorzieningen, al dan niet openbaar, wordt het een en ander voorgeschreven. Is het bestemmingsplan geschikt om over de genoemde zaken het een en ander op te nemen?

reactie

Bekeken is of opstelplaatsen voor blusvoertuigen, bereikbaarheid van panden, wegbreedtes en blusvoorzieningen geborgd kunnen worden door middel van het bestemmingsplan.

De bereikbaarheid van panden en opstelplaatsen voor blusvoertuigen worden in het bestemmingsplan al geborgd door middel van de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Hiermee worden onder andere erftoegangswegen naar woningen en daarmee de toegangswegen voor hulpdiensten vastgelegd. De bestemming 'Verkeersdoeleinden' wordt toegekend aan gebiedsontsluitingswegen en de bestemming 'Verkeersdoeleinden openbaar vervoer' wordt toegekend aan onder andere rijbanen van openbaar vervoer en hulpdiensten.

Primaire bluswatervoorzieningen (boven- of ondergrondse brandkranen aangesloten op het drinkwaterleidingnet) en secundaire bluswatervoorzieningen (bijvoorbeeld open water) worden mogelijk gemaakt in bijvoorbeeld de bestemmingen 'Water', 'Groenvoorzieningen', 'Verkeer en verblijfsdoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden'.

Echter, het mogelijk maken van deze voorzieningen middels het bestemmingsplan betekent nog geen uitvoeringsplicht. Het bestemmingsplan staat de voorzieningen toe maar verplicht niet tot de realisatie hiervan. Dit maakt het bestemmingsplan niet geschikt om normen voor de genoemde voorzieningen te noemen en af te dwingen. De normen voor de genoemde voorzieningen zullen middels landelijke regelgeving moeten worden vastgelegd.

15. N.V. Nederlandse Gasunie

opmerking

In de nabijheid van het plangebied Holtenbroek bevindt zich de volgende aardgas-transportleiding: N-570-20-KR-008 / Tracé Zwollerkerspel – Nijkerk / 12 inch / 40 BAR:

Voor verantwoording van het groepsrisico kunnen de volgende afstanden worden gebruikt. De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m² contour) van deze leiding ligt op 140 meter. Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitgrens van deze leiding. De 100% letaliteitgrens (35 kW/m² contour) van deze leiding ligt op 70 meter. Binnen dit gebied is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Voor verantwoording van het plaatsgebonden risico kan de volgende informatie worden gebruikt. Gekeken is of de plaatsgebonden risicocontour van de bovengenoemde leiding een knelpunt oplevert. Uit deze inventarisatie blijkt dat er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen de PR-10⁻⁶ contour van deze leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het bestemmingsplan.

reactie

De tekst in de toelichting over externe veiligheid wordt aangevuld met deze informatie (zie paragraaf 4.2.6). Dit als nadere verantwoording van het groepsrisico en plaatsgebonden risico. Aardgastransportleidingen worden normaliter ook opgenomen op de plankaart door middel van een aanduiding. Omdat de betreffende aardgastransportleiding met inbegrip van de beschermingszone buiten het plangebied valt is dit niet aan de orde.

Wel wordt de aardgastransportleiding toegevoegd aan kaart 9 (Overige beperkingen) van de toelichting. Verder worden letaliteitgrenzen normaliter niet opgenomen op de plankaart.

16. Rijkswaterstaat

opmerking

In de paragraaf in de toelichting over Waterbeheer staat dat de hoofdvaarweg en de primaire waterkeringen met beschermingszones worden beheerd door Rijkswaterstaat. De hoofdvaarweg is inderdaad in het beheer van Rijkswaterstaat Oost-Nederland. De primaire waterkeringen zijn in het beheer van het waterschap Groot Salland.

reactie

Deze informatie zal worden aangepast in de toelichting (zie paragraaf 4.2.7).

17. Stichting Woningbeheer Zwolle

opmerking

Met betrekking tot het eigendom van SWZ gelegen tussen de Bachlaan, Klooienberglaan, Porporastraat en Beethovenlaan bestaat het voornemen deze portiekflats te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Dit is reeds met de gemeente besproken en aan de buurt en huidige bewoners aangekondigd. De verhuur van de woningen en deels commerciële ruimte is hierop inmiddels afgestemd. De planvorming is nog te prematuur om op dit moment een concrete wijziging van het bestemmingsplan voor te stellen.

reactie

De gemeente Zwolle blijft graag nauw betrokken bij de totstandkoming van de plannen voor dit deel van Holtenbroek. De bestaande situatie is nu als zondanig op de plankaart bestemd omdat de planvorming nog niet voldoende concreet is.

Als er een concreet bouwplan is voor nieuwbouw op de locatie tussen de Bachlaan, Klooienberglaan, Porporastraat en Beethovenlaan dan zal deze getoetst moeten worden aan het (dan mogelijk in werking getreden) nieuwe bestemmingsplan voor Holtenbroek.

Is er strijdigheid met de bestemmingswijze, dan biedt de algemene wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een aantal bestemmingen met de bijbehorende bouwvlakken te wijzigen. De algemene wijzigingsbevoegdheid is nader omschreven in paragraaf 6.4 van de toelichting en is opgenomen in artikel 33 van de regels. Tegen een wijzigingsplan staan afzonderlijke rechtsbeschermingsmogelijkheden open op basis van de Algemene wet bestuursrecht.

18. Het Oversticht

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

19. Vitens

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

20. Vrouwenadviescommissie voor de woningbouw

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

21. Waterschap Groot Salland

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8.2 Inloopbijeenkomst en inspraak

Op 7 april 2009 is een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden ten behoeve van de wijkbewoners en belanghebbende organisaties. Deze bijeenkomst vond plaats van 17.00 uur tot 21.30 uur in het wijkcentrum Holtenbroek (Bachlaan 20). Tijdens deze bijeenkomst was er gelegenheid om het voorontwerpbestemmingsplan te bekijken, vragen te stellen aan de aanwezige ambtenaren en opmerkingen te maken.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan Holtenbroek van 5 maart 2009 tot en met 15 april 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het Informatiecentrum van de gemeente Zwolle (Grote Kerkplein 15) en in het wijkcentrum Holtenbroek. Gedurende deze periode was het plan tevens digitaal te raadplegen en te downloaden op de pagina voorontwerpplannen van www.bestemmingsplannen.zwolle.nl.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging kon een ieder schriftelijke opmerkingen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders. In totaal zijn 8 schriftelijke opmerkingen ingediend. In deze paragraaf wordt per kenbaar gemaakte opmerking een samenvatting gegeven. Vervolgens wordt de reactie van de gemeente daarop weergegeven.

1. J. Leenman, namens Scheepswerf Leenman B.V., gevestigd Industrieweg 31, 8031 EB Zwolle.

Opmerking

Inspreker is het niet eens met de in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde beperking voor de op het terrein gevestigde bedrijven ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Holtenbroek.

Reactie

De reden om de toegestane bedrijven te beperken tot in principe bedrijfscategorie 1, 2 en 3.1 is dat bedrijven van een hogere bedrijfscategorie milieuhygiënische knelpunten opleveren voor de woningen in Holtenbroek.

De locatie van Scheepswerf Leenman maakt onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein Voorst. De zonegrens vormt de contour voor 50 dB(A) industrielawaai.

Bedrijven van een milieucategorie hoger dan categorie 3.1 worden door de afstanden die moeten worden aangehouden in verband met milieuaspecten zoals geur, stof en gevaar al beperkt in hun vestigingsmogelijkheden. Hiernaast is het gecumuleerde geluidsniveau op de zonegrens van Industrieterrein Voorst bepalend voor het al dan niet toelaten van een bedrijf.

De zone industrielawaai Voorst die deze beperking regelt is door gedeputeerde staten vastgesteld op 23 april 1991 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van 1 juli 1991. De beperking van de zone industrielawaai Voorst is overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Holtenbroek maar is dus geen nieuwe beperking.

Als Scheepswerf Leenman meent planschade te lijden (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening), dan kan zij een gemotiveerde aanvraag tot planschadevergoeding bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Dit kan vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

2. Meezen, Beethovenlaan 416, 8031 CD Zwolle.

Opmerking

Inspreker vraagt naar duidelijkheid over de flats aan de Bachlaan. Op welke termijn zullen de flats worden gesloopt? Wat voor bebouwing komt hiervoor in de plaats?

Reactie

In de vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan geeft SWZ aan dat er plannen zijn om de bedoelde portiekflats te slopen. De planvorming is echter nog niet voldoende concreet om aan te kunnen geven hoe de toekomstige bebouwing er uit zal komen te zien. Omdat deze planvorming nog niet voldoende concreet is kan deze nog niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Om deze reden is de bestaande situatie als zodanig bestemd.

Als er een concreet bouwplan is voor nieuwbouw op de locatie tussen de Bachlaan, Klooienberglaan, Porporastraat en Beethovenlaan dan zal deze getoetst moeten worden aan het (dan mogelijk in werking getreden) bestemmingsplan Holtenbroek. Is er strijdigheid met de bestemmingswijze, dan biedt de algemene wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een aantal bestemmingen met de bijbehorende bouwvlakken te wijzigen. De algemene wijzigingsbevoegdheid is nader omschreven in paragraaf 6.4 van de toelichting en is opgenomen in artikel 33 van de regels. Tegen een wijzigingsplan staan afzonderlijke rechtsbeschermingsmogelijkheden open.

3. O. Mulder en A.C. Latumahina, Porporastraat 29, 8031 HN Zwolle.

Opmerking

A. De zin 'onevenredige aantasting stedenbouwkundige structuur en groenstructuur' uit artikel 33 is te vrijblijvend en te subjectief omschreven.

Specifiek voor de zone tussen de Porporastraat en de Bachlaan moet er zekerheid komen dat de uitstraling behouden wordt, zo mogelijk met eenzelfde maximum bebouwings-percentage als dat nu geldt.

- B. Er loopt een doodlopend stuk straat zonder functie van de Beethovenstraat -vanaf nieuwe woningen Beethovenstraat tot aan parkeerplaats wijkcentrum Bachlaan 20). Kan de bestemming 'Verkeer- en verblijfsdoeleinden' hier gewijzigd worden in 'Groenvoorzieningen'? Deze wijziging sluit aan bij het realiseren van 'groene aders' die in het groenbeleidsplan/structuurplan staan.

Reactie

- A. Artikel 33 van de regels bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat voor veranderingen in de bestemmingen woondoeleinden, woondoeleinden meergezinshuizen, tuin, verkeers- en verblijfsdoeleinden en groenvoorzieningen een wijzigingsplan kan worden opgesteld. Het gaat dan om veranderingen in de bouwvlakken met bijbehorende voorzieningen als tuinen, erven, wegen en groen. Één van de voorwaarden die is gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid is dat er geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld en de groenstructuur plaatsvindt. Dit zal getoetst moeten worden door vakdeskundigen van de gemeente Zwolle.
- Het college van burgemeester en wethouders kan vervolgens bepalen dat of aan de voorwaarden wordt voldaan om een wijzigingsplan te mogen opstellen, en deze procedure op te starten. Een procedure van een wijzigingsplan biedt aparte rechtsbeschermingsmogelijkheden waarvan gebruik gemaakt kan worden. Zo zal het ontwerp van een wijzigingsplan allereerst ter inzage worden gelegd (art. 3.6 Wro). Tijdens de periode waarin een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage ligt kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Als iemand meent dat een wijzigingsplan zorgt voor een aantasting van het stedenbouwkundig beeld of de groenstructuur dan is er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-wijzigingsplan.
- B. Het stukje weg van de Beethovenstraat -vanaf nieuwe woningen Beethovenstraat tot aan parkeerplaats wijkcentrum Bachlaan 20) is door middel van een paaltjes halverwege de weg doodlopend voor verkeer. Door dit stuk weg als 'Groenvoorziening' te bestemmen zou met zich meebrengen dat het niet meer toegestaan is om het als weg voor auto's te gebruiken. In de bestemming 'Verkeer en verblijfsdoeleinden' is het gebruik van de weg voor auto's wel toegestaan, evenals een inrichting als groenvoorziening.
- Op kaart 7 van de toelichting (Groenstructuur en watergangen) wordt het structuurgroen en buurtgroen, afgeleid van het Structuurplan Zwolle 2020, verbeeld. Op de kaart is te zien dat het stukje weg in een overgang ligt van buurtgroen in structuurgroen. Dit is echter een indicatie van waar het buurt- en structuurgroen ligt. De kaart ligt als het ware als een laag over de bestaande bebouwing en wegenstructuur heen om aan te geven hoe het groen op rondom de bestaande bebouwing en wegen kan worden aangemerkt.
- Gelet op de beperking van het bestaande gebruik van het stukje weg die een bestemming 'Groenvoorzieningen' met zich mee zou brengen en gelet op de flexibiliteit in mogelijkheden voor dit stukje weg wordt besloten om hier de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' te handhaven.

4. E.J.E. Mulder, mede namens een aantal buurtbewoners, Donizettistraat 6, 8031 TP Zwolle.

Opmerking

Kan de bouwhoogte van de woningen aan de Donizettistraat verhoogd worden van 6 naar 9 meter? Op deze manier kan er een dakopbouw gerealiseerd worden. Ook kunnen er een groot aantal mensen blijven wonen die voor gezinsuitbreiding kiezen. Bij woningen aan de Smetanastraat is een dergelijke dakopbouw al gerealiseerd.

Reactie

Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte te verhogen van 6 meter naar 9 meter om op die manier dakopbouwen mogelijk te maken. Het betreft hier een blok met patiowoningen aan de rand van Holtenbroek.

Een patio (van het Spaanse patio, ´achtertuintje´ of ´achterplaats´) is een ommuurde tuin of binnenplaats, waarvan de vloer betegeld is. Dit kenmerk is een belangrijke kwaliteit van de woningen en tevens de enige privé buitenruimte van de woningen. In afwijking van veel patiowoningen (die bestaan uit slechts 1 bouwlaag) bestaan deze woningen gedeeltelijk uit twee bouwlagen. Het vergroten naar 3 bouwlagen zou afbreuk doen aan het principe van een patiowoning en heeft grote impact op de bezonning van het geheel, met name in het najaar, rond de middag, als de zon wat lager aan de hemel staat.

Bovendien kent het complex nu een samenhang in massa en hoogte en oogt het geheel als een ruimtelijke eenheid. Door individuele opbouwen mogelijk te maken wordt de eenheid aangetast. Om deze stedenbouwkundige redenen is het mogelijk maken van een derde bouwlaag niet gewenst.

5. Sobel, Schumannlaan 159, 8031 EZ Zwolle.

Opmerking

- A. De Klooienberglaan mag geen fietsstraat worden. Het is hinderlijk voor bewoners als al het verkeer via de Schumannlaan gaat.
- B. Er moet meer groen komen in de Trapjesbuurt. Niet alleen smalle groenstrookjes, Vooral het plan aan de Schumannlaan, dichtbij het Hiphouse, is erg dichtgebouwd en betonachtig. De Schumannlaan is een laan, daarom is het gewenst om de nieuwbouw iets verder naar achteren te plaatsen met een groenstrookje hiervoor.
- C. Er moeten borden met ´30 km zone´ geplaatst worden aan de Obrechtstraat en Schumannlaan.
- D. Er moeten borden geplaatst worden aan de Schumannlaan dat er niet geparkeerd mag worden door mensen van Deltion.

Reactie

- A. In het bestemmingsplan is de Klooienberglaan aangemerkt als erftoegangsweg (max. 30 km/h). Daarnaast is de Klooienberglaan onderdeel van de hoofd fietsroute die de gemeente heeft aangewezen. Dit met name omdat de route veel gebruikt wordt door fietsverkeer van en naar Stadshagen.

Het aanmerken van de Klooienberglaan als onderdeel van de hoofdfietsroute betekent niet dat er geen autoverkeer is toegestaan. Wel is het uitgangspunt dat op wegen met een hoofdfietsroute de fiets de prioriteit heeft en de auto te gast is. Het is dan ook niet de verwachting dat door het aanmerken van de Klooienberglaan als onderdeel van de hoofdfietsroute al het verkeer door de Schumannlaan gaat. Daarnaast is het de wens van de gemeente om de Schumannlaan autoluw te maken door de inrichting hier op aan te passen.

- B. Over de herinrichting van de Trapjesbuurt –en het deel hiervan aan de Schumannlaan– zijn apart bewonersavonden geweest om hierover inspraak te geven. In het bestemmingsplan wordt de Schumannlaan en de groeninrichting van de Schumannlaan mogelijk gemaakt door middel van de bestemming ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’.
- C en D. Verkeersborden is een aangelegenheid die niet in een bestemmingsplan geregeld wordt.

6. G. Soetermeer, Gombertstraat 117, 8031 LD Zwolle.

Opmerking

- A. De mogelijkheden om het voorontwerpbestemmingsplan in te zien moet verbeterd worden voor niet materiedeskundige burgers. Het op internet bekijken gaat erg langzaam en de kopieermogelijkheden van het Informatiecentrum zijn beperkt. Gewenst is het beschikbaar stellen van een uitleenexemplaar.
- B. Het Handboek Bestemmingsplannen Zwolle en het geldende bestemmingsplan Holtenbroek die in het voorontwerpbestemmingsplan worden genoemd liggen niet ter inzage.
- C. De verschillen tussen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan zijn zo moeilijk te achterhalen. Kan dit in een overzicht als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen?
- D. In paragraaf 2.2.2 en 2.2.2.1 en kaart 6 over de verkeersstructuur is het onduidelijk of de bestaande situatie of de toekomstige situatie wordt omschreven. De aangegeven informatie over de Zwartewaterallee (70 km/uur), alle overige wegen zijn erftoegangswegen (30 km/uur) en fietsstroken langs de Lassuslaan is niet eenduidig.
- E. De categorisering van wegen op kaart 6 komt niet overeen met het Mobiliteitsplan en het Structuurplan 2020 voor wat betreft de Rembrandtlaan, Monteverdilaan, Gombertstraat, Lassuslaan. Het provinciale verkeers- en vervoersplan moet toepasselijk worden gemaakt op de genoemde wegen (is het hoofdweg of doorgaande weg).
- F. Er moet aandacht komen voor het wegprofiel Monteverdilaan-Gombertstraat-Lassuslaan, het wegprofiel (combinatie)kruispunt Monteverdilaan-Obrechtstraat, het wegprofiel kruispunt Monteverdilaan-Gombertstraat en verkeersveiligheidsmaatregelen voor fietsers.
- G. In paragraaf 5.1.2 (de uitgangspunten) wordt aangegeven dat er in het bestemmingsplan geen ‘structurele veranderingen’ worden opgenomen. Zonder nadere aanduiding is dit een ‘vrijbrief’.

- H. In paragraaf 5.1.2 wordt aangegeven dat maatschappelijke doeleinden als zodanig bestemd worden. Wat is het verschil met de bestemming 'bijzondere doeleinden' van het geldende bestemmingsplan?
- I. In paragraaf 5.1.2 wordt aangegeven dat het bestemmingsplan flexibel is. Kan er worden aangegeven waar deze flexibiliteit uit bestaat en hoe die wordt begrensd?
- J. Voor de bouwvergunning van La Diligence is een voorbereidingsbesluit genomen om mee te kunnen werken aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (welke gold tot 1 juli 2008). Hierbij stond vermeld dat de locatie zou worden opgenomen in een bestemmingsplan Holtenbroek-zuid. Door de welstandscommissie is ten onrechte het toetsingskader 'gemengde zones' gebruikt en niet het toetsingskader 'Holtenbroek'.

Reactie

- A. Gevraagd wordt om het beschikbaar stellen van een uitleenexemplaar van een bestemmingsplan bij de ter inzage legging. De huidige manieren om een bestemmingsplan ter inzage te leggen zijn inderdaad door een exemplaar in het informatiecentrum te leggen en door het bestemmingsplan raadpleegbaar maken via internet (www.bestemmingsplannen.zwolle.nl).
Een tip bij het online raadplegen van een bestemmingsplan is om het bestand eerst op te slaan op de computer zelf en het daarna te openen en bekijken. De computer kan het bestand zo sneller laden dan als het rechtstreeks via de website bekeken wordt.
Is er toch de behoefte om een exemplaar van het bestemmingsplan mee naar huis te nemen dan kan tegen betaling een bestemmingsplanboekje worden aangeschaft. De kosten hiervan zijn geregeld in de legesverordening .
Het beschikbaar stellen van een uitleenexemplaar wordt niet verder opgepakt. De bestemmingsplanboekjes zijn namelijk vrij kostbaar (€ 69,- volgens de Legesverordening 2009) waardoor het risico bestaat dat mensen ze niet meer terugbrengen.
- B. Het Handboek Bestemmingsplannen Zwolle is geënt op de landelijke standaard-uitgave 'Op de digitale leest' van het NIROV en heeft puur tot doel meer eenheid te brengen in de opbouw en de presentatie van bestemmingsplannen. Het handboek regelt bijvoorbeeld de naamgeving van bestemmingen, de wijze van weergave van bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen op de plankaart, legenda en de opbouw van de bestemmingsplanvoorschriften. Het ter inzage leggen van het Handboek Bestemmingsplannen Zwolle heeft om die reden geen meerwaarde. Het geldende bestemmingsplan Holtenbroek en alle andere geldende bestemmingsplannen liggen op grond van artikel 31 WRO al gedurende de gehele looptijd van deze plannen voor een ieder ter inzage bij de balie van het stadskantoor aan het Lübeckplein 2.
- C. In het voorliggende bestemmingsplan zijn in principe geen structurele veranderingen meegenomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan in de eerste plaats aansluit aan bij de mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden.

Voor zover er verschillen / ontwikkelingen zijn meegenomen staan deze beschreven in paragraaf 5.3 en 5.4 van de toelichting. Het toevoegen van een extra bijlage met de verschillen tussen het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerpbestemmingsplan zou daarom dubbelop zijn.

- D. De maximumsnelheid voor de Zwartewaterallee die genoemd is in paragraaf 2.2.2.1 (max. 50 km/h) komt inderdaad niet overeen met de informatie op kaart 6 (max. 70 km/h). De toegestane maximumsnelheid op de Zwartewaterallee is 50 km/h. De informatie op kaart 6 wordt aangepast.

Naast de gebiedsontsluitingswegen A en B die in paragraaf 2.2.2.1 worden genoemd zijn de overige wegen erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h.

De Lassuslaan is inderdaad ingericht met fietsstroken. Dit wordt in dezelfde paragraaf verteld. Ook maakt de Lassuslaan in zijn geheel onderdeel uit van de hoofdfietsroute. Dit is niet duidelijk te zien op kaart 6. De informatie zal worden aangepast op kaart 6.

- E. De categorisering van wegen in het plangebied die is te zien op kaart 6 klopt met kaart 11 (‘de bereikbare stad’) uit het Structuurplan Zwolle 2020. De categorisering van de Rembrandtlaan, die buiten het plangebied ligt, klopt inderdaad niet met het Structuurplan Zwolle 2020. Dit wordt aangepast op kaart 6.

Op kaart 6 van de toelichting wordt de bestaande situatie van de hoofdfietsroute weergegeven. In het Structuurplan Zwolle 2020 worden de mogelijkheden voor uitbouw van het fietsroutenetwerk weergegeven. Het klopt daarom dat deze kaarten niet overeen komen.

Het provinciale verkeers- en vervoersplan geeft verder op hoofdlijnen de verkeersstructuur van onder andere de gemeente Zwolle weer (de ‘verkeersaders’). Dit beleid kan niet specifiek worden vertaald naar de afzonderlijke wegen in Holtenbroek omdat het beleid niet op detailniveau ingaat op wegen in de wijk.

- F. Samen met de basisschool en de bewoners wordt gepraat over de verkeerssituatie aan de Monteverdilaan. Zij zijn uitgenodigd om hier tijdens werkgroepavonden over te praten. De Monteverdilaan zal in het kader van onderhoud worden aanpak.

- G. In het voorliggende bestemmingsplan zijn in principe geen structurele veranderingen meegenomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan in de eerste plaats aansluit aan bij de mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op planologisch beheer. Voor zover er verschillen / ontwikkelingen zijn meegenomen staan deze beschreven in paragraaf 5.3 en 5.4 van de toelichting.

- H. De bestemming ‘bijzondere doeleinden’ in het vigerende bestemmingsplan Holtenbroek maakt het mogelijk om openbare voorzieningen (behalve nutsbedrijven), religieuze, culturele, sociale en medische voorzieningen te realiseren. In de begripsomschrijving van het voorontwerpbestemmingsplan Holtenbroek wordt uitgelegd wat onder ‘maatschappelijke doeleinden’ wordt verstaan. Naast de hierboven genoemde voorzieningen worden ook educatieve voorzieningen, voorzieningen voor sport of sportieve recreatie bij naam genoemd. Religieuze voorzieningen worden nu levensbeschouwelijke voorzieningen genoemd. Verder wordt ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de voorzieningen genoemd.

Voorbeelden van locaties die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'bijzondere doeleinden' hebben en die in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' gekregen hebben zijn: woonzorgcentrum De Havezate, wijkboerderij De Klooienberg en het Deltion College.

- I. De flexibiliteit van het bestemmingsplan is bijvoorbeeld te zien in de ontheffingen die zijn opgenomen in de regels voor de verschillende bestemmingen. Ook bestaat er een algemene ontheffing. Dit betekent dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden ontheffing kunnen verlenen van de bepalingen in het bestemmingsplan. In de flexibiliteitsbepalingen staat de begrenzing ervan aangegeven. Als bijvoorbeeld een bouwplan wordt ingediend dat niet voldoet aan het bestemmingsplan maar waarvoor een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen dan kunnen burgemeester en wethouders besluiten deze te verlenen binnen de begrenzing die in de ontheffingsbepaling staat aangegeven. Het besluit over het al dan niet verlenen van een binnenplanse ontheffing moet worden gemotiveerd. De procedure voor het voorbereiden van een binnenplanse ontheffing staat in artikel 34.
- J. In de raadsvergadering 11 februari 2008 is inderdaad een voorbereidingsbesluit genomen om mee te kunnen werken aan een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO voor de bouw van La Diligence. Hierbij is aangegeven dat de locatie deel zou gaan uitmaken van bestemmingsplan Holtenbroek-Zuid. Dit had bestemmingsplan Holtenbroek moeten zijn. Dit doet aan het besluit verder niets af. De bescherming die het voorbereidingsbesluit biedt om andere ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wordt overgenomen door het nieuwe bestemmingsplan Holtenbroek. Hierin is La Diligence als zodanig bestemd. Het welstandsaspect bij de bouwvergunning voor La Diligence heeft geen relatie met het voorontwerpbestemmingsplan Holtenbroek. Tegen de bouwvergunning, waar de welstandsbeoordeling onderdeel van uitmaakt, stonden afzonderlijke rechtsbeschermingsmogelijkheden open.

7. J.W. Steinvooite, Klooienberglaan 641, 8031 GG Zwolle.

Opmerking

In Kleurrijk Holtenbroek van april 2009 wordt aangegeven dat bij het schippersinternaat de decibellennorm van 53 db naar 63 decibel gaat. Wat houdt dit precies in? Mag bijvoorbeeld de ventilator op het dak van het gebouw nu 63 decibel produceren, in plaats van 53 db?

Reactie

Het bouwvlak van het schippersinternaat (Klooienberglaan 561) is vergeleken met het vigerende bestemmingsplan iets vergroot. Dit heeft echter geen consequenties voor de geluidsnormen die op het schippersinternaat van toepassing zijn. Er wordt dan ook geen hogere grenswaardenprocedure gevolgd voor de locatie van het schippersinternaat. Deze informatie uit het artikel in Kleurrijk Holtenbroek was onjuist. De informatie over beperkingen op het gebied van geluid zijn in het bestemmingsplan Holtenbroek te vinden in paragraaf 4.2.1 van de toelichting.

8. G. Weeteling van Weevast Bussum B.V., namens Triferto B.V., gevestigd aan de Industrieweg 41, 8031 EB Zwolle.

Opmerking

- A. Bij voortzetting van het bedrijf (meststoffenhandel) wordt er vanuit gegaan dat in het bestemmingsplan geen beperking wordt opgelegd bij het verlenen van een aanvullende milieuvergunning en/of verlenging ervan. Het voortzetten van de huidige bedrijfsactiviteiten moet niet beperkt worden.
- B. In paragraaf 4.2.4 wordt genoemd dat een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op het perceel. In opdracht van Triferto B.V. is nader bodemonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare humane en ecologische risico's. Vermelding in de lijst van mogelijke milieubedreigende locaties ten gevolge van bodemverontreiniging is onterecht.
- C. In paragraaf 5.3.1 wordt de categorisering van bedrijfsdoeleinden uitgelegd. Hierin wordt beschreven dat na vrijwillige sluiting van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie het college het recht heeft om het gebruik zodanig te wijzigen dat afwijkend gebruik niet meer toegestaan is. Triferto B.V. behoudt zich het recht voor de locatie in de breedste zin van het woord en binnen een ruime categorie van bedrijfstvormen te (her)gebruiken.

Reactie

- A. De voortzetting van het bedrijf met de huidige bedrijfsactiviteiten (meststoffenhandel) is gewaarborgd. Het bestemmingsplan geeft in de 'lijst van afwijkend gebruik' namelijk expliciet aan dat deze bedrijfsactiviteiten op de locatie mogen worden uitgevoerd. Ook staat het bestemmingsplan toe dat, indien het bedrijf wordt verkocht, de bedrijfsactiviteiten als meststoffenhandel kunnen worden voortgezet. Alleen bij het vrijwillig beëindigen van het gebruik als meststoffenhandel hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat het afwijkend gebruik niet meer is toegestaan.
Bij aanvraag van verlenging of aanvulling van de milieuvergunning wordt gekeken of er sprake is van nieuwe bedrijfsactiviteiten. Is het zo dat er nieuwe bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden dan zullen deze ook in het licht van het bestemmingsplan worden bekeken. Valt een nieuwe bedrijfsactiviteit bijvoorbeeld in een zwaardere categorie volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten dan de huidige bedrijfsactiviteiten, dan zal ook bekeken worden of deze al dan niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan.
- B. Het bodemonderzoek van 14 augustus 2008 waarnaar verwezen wordt is opgevraagd. De conclusie van het onderzoek is inderdaad dat er op de locatie Industrieweg 41 geen sprake is van onaanvaardbare humane en ecologische risico's. In de paragraaf over bodemkwaliteit (paragraaf 4.2.4) met locaties waar in het verleden sterk verhoogde gehalten zijn aangetroffen zal de locatie blijven staan. Aan dit feit verandert immers niets. Toegevoegd zal worden de conclusie uit het onderzoek van 14 augustus 2008, namelijk dat er op de locatie geen sprake is van onaanvaardbare humane en ecologische risico's.

- C. Het gebruik van de locatie voor de huidige bedrijfsactiviteiten van Triferto blijft mogelijk. Is er de vraag om op de locatie andere bedrijfsactiviteiten te mogen uitoefenen, dan zal getoetst worden of het bestemmingsplan deze bedrijfsactiviteiten toestaat (zie paragraaf 5.3.1).

De reden om de toegestane bedrijven te beperken tot in principe bedrijfscategorie 1, 2 en 3.1 is dat bedrijven van een hogere bedrijfscategorie milieuhygiënische knelpunten opleveren voor de woningen in Holtenbroek.

De locatie van Triferto ligt in de geluidszone van industrieterrein Voorst. De zonegrens vormt de contour voor 50 dB(A) industrielawaai. Bedrijven van bijvoorbeeld een milieucategorie hoger dan categorie 3.1 zouden geen milieuvergunning kunnen krijgen op de locatie in verband met de overschrijding qua geluid van de zone industrielawaai Voorst. De zone industrielawaai Voorst die deze beperking regelt is door gedeputeerde staten vastgesteld op 23 april 1991 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van 1 juli 1991. De beperking van de zone industrielawaai Voorst is overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Holtenbroek maar is dus geen nieuwe beperking.

Als Triferto meent planschade te lijden (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening), dan kan zij een gemotiveerde aanvraag tot planschadevergoeding bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Dit kan vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

8.3 **Inspraak over herontwikkeling Trapjesbuurt**

Op 13 december 2007 is een bewonersavond georganiseerd voor de bewoners van de Trapjesbuurt. Hierin is het besluit tot sloop van de Trapjesbuurt toegelicht. Verder zijn de bewoners per brief en middels persoonlijke gesprekken geïnformeerd over de sloop van de Trapjesbuurt.

Op 29 mei 2008 is, na intensief overleg met de bewonersgroep, een bewonersavond georganiseerd. Tijdens deze bewonersavond is de buurt door de woningcorporatie en gemeente ingelicht over het sociaal plan en de onmogelijkheden van renovatie.

Op 18 november 2008 is in het Wijkcentrum Holtenbroek het stedenbouwkundig plan gepresenteerd dat woningcorporatie SWZ in samenwerking met de gemeente heeft laten ontwikkelen. Ook is diezelfde avond een inloopbijeenkomst geweest voor de omwonenden van de Muziekbuit.

Op 22 april 2009 is in de gemeenschappelijke ruimte van Kembang Baru (Händellaan 237) een bewonersavond gehouden. Hierin zijn besproken: het stedenbouwkundig plan, verkeer en parkeren Schumannlaan, inrichting openbare ruimte, planning en naamgeving. Bewoners hebben tijdens de avond kunnen praten over deze onderwerpen met de gemeente, SWZ en stedenbouwkundig bureau DeZwarteHond. In groepen hebben de aanwezigen gesproken over de onderwerpen. De gezamenlijke bevindingen zijn gepresenteerd door de groepen en zijn op schrift gesteld in de vorm van een verslag. De belangrijkste opmerkingen, ideeën en vervolgacties uit het verslag worden hieronder genoemd.

Opmerkingen, ideeën:

- Men ziet meerwaarde in variatie in groen. Wellicht biedt permacultuur een oplossing.
- Veel mensen rijden over de Schumannlaan, omdat het oostelijk deel Händellaan erg smal is.
- Boomgroepen horen in Holtenbroek.
- De oplossing voor de verkeerssituatie aan de Schumannlaan kan zijn door op bijvoorbeeld twee plaatsen waar groen aan beide zijden van de straat aanwezig is de straat op te hogen tot niveau van de trottoirs. Dit zijn dan een soort verkeersdrempels die, bijvoorbeeld door aanpassingen (plaatsen boomgroepen) een veilige plaats zijn om over te steken.
- De Schumannlaan kan smaller gemaakt worden. Consequentie hiervan is dat de parkeervakken wel iets langer worden.
- Het begin van de Schumannlaan kan als een soort uitrit vormgegeven worden.
- Aan de kant van de Obrechtstraat dient er rekening gehouden te worden met de uitrit van het Deltion college.

Vervolgacties:

- Gemeente en SWZ onderzoeken de mogelijkheid voor permacultuur om variatie in het groen te bewerkstelligen.
- SWZ kijkt of via de website het 'gesprek verder kan gaan', ofwel dat er een soort forumdiscussie gevoerd kan worden. Het verslag van de bewonersavond en de stedenbouwkundige uitwerking vormen dan de basis voor deze discussie.
- SWZ onderzoekt de gebruikservaring van het openbare gebied in de Muziekbuilt middels een enquête.
- Gemeente en SWZ kijken of beperkte verkeersremmende maatregelen nu al (ook tijdens de planvorming en de bouw) doorgevoerd kunnen worden.
- Bewoners worden opgeroepen mee te blijven denken en ook bij overlast van bijvoorbeeld de bouw of de sloop dit te melden.

Bijlage 1: Overzicht beleidsnota's

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de volgende beleidsuitspraken gebruikt:

- Groenbeleidsplan, maart 1998
- Coffeeshopbeleid, oktober 1998
- Nota Sportambitie 2005, gemeente Zwolle 1999
- Nota speelruimte in Zwolle, juli 2000
- Dynamiek van Oud & Nieuw, Zwols monumenten- en archeologie beleid 2001
- Nota Speelruimte in Zwolle, juli 2001
- Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen, provincie Overijssel, februari 2003
- Prostitutiebeleid in Zwolle, maart 2003
- Kadernota Detailhandel Zwolle, juni 2003
- Welstandsnota, juni 2004
- Nota Sportaccommodatiebeleid 2005
- Bomenverordening 2005
- De kracht van Zwolle Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP) 2005-2009
- Woonvisie Holtenbroek 2005
- Nota sportaccommodatiebeleid, februari 2005
- Ligplaatsenverordening woonschepen, juni 2005
- Milieuvisie, december 2005
- Sportbeleidsplan, gemeente Zwolle 2006
- Beleid infiltratie hemelwater, juli 2006
- Wijkanalyse Holtenbroek, september 2006
- Beleidsvisie Duurzaam Bouwen, januari 2007
- Algemene Bijgebouwenregeling 2007
- Structuurplan Zwolle 2020, juni 2008
- Mobiliteitsvisie, gemeente Zwolle, vastgesteld februari 2009
- Omgevingsvisie Overijssel, juli 2009
- Uitvoeringsprogramma structuurplan, september 2009

Bijlage 2: Overzicht onderzoeksrapporten

Akoestisch onderzoek betreffende wegverkeerslawaaai ten behoeve van vergroting van het bouwvlak locatie Lassuslaan 230/232, gemeente Zwolle, 24 november 2008;

Verkennd bodemonderzoek Van Der Capellen Scholengemeenschap aan de Lassuslaan te Zwolle, 21 juli 2005, Grontmij Nederland bv, documentnummer: 12014035;

Verkennd bodemonderzoek Lassuslaan 230 te Zwolle, 3 juli 2006, Grontmij Nederland bv, documentnummer: 130-141-868-06;

Adviesrapport Conventionele Explosieven Probleemlocaties, Almelose Kanaal, Willemsvaart en Zwarte Water, 2 november 2009, Saricon bv, document nummer: 72479-AR-04 versie 007;

Akoestisch onderzoek betreffende wegverkeerslawaaai ten behoeve van uitbreiding woningen locatie Pergolesistraat en Philidorstraat, gemeente Zwolle, 29 maart 2010.