



 ontwikkeling

Zwolle

De Binnenhofjes

Programma van Eisen - juni 2013

Luchtfoto 1962



De Binnenhofjes

Programma van Eisen

Gemeente Zwolle, juni 2013

Huidige Binnenhofjes



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
De Binnenhofjes	7
Bestemmingsplan	7
Doel	7
Leeswijzer	7
2. Stedenbouwkundige kwaliteiten	9
Historie	9
Architectonische opzet	9
Ritme en reeksen	9
Huidige stedenbouwkundige kwaliteit	9
3. Ontwikkeling	11
Stempelstructuur/ rooilijnen	11
Sferen/ doelgroep	11
Koppen en accenten	11
Entrees	11
Tuinen/ stoepjes en erfgrenzen	11
Openbare ruimte	15
Ontwikkeling stempelreeks	15
Samenvatting stedenbouwkundige eisen	15
Randvoorwaarden Welstandsnota	15
4. Uitvoerbaarheid en Realisatie	20
Monumenten en archeologie	20
Verkeer en Parkeren	20
Waterhuishouding en riolering	20
Groen en bomen	21
Milieu	21
Bijlagen	
1. Eigendomsgrenzen	24
2. Kabels en Leidingen	25
3. Bestemmingsplan	26
4. Bomeninventarisatie	28

De locatie



1. Inleiding

De wijk Dieze-Oost is een naoorlogse wijk en de afgelopen jaren zijn er vanuit verschillende hoeken ontwikkelingen in gang gezet om de wijk te verbeteren.

Een van de projecten, die in Dieze-Oost wordt gestart, is de herontwikkeling door SWZ van de drie Binnenhofjes. De bestaande portieketage woningen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen grondgebonden eengezinswoningen.

Op dit moment onderzoekt SWZ in samenwerking met de Gemeente Zwolle de mogelijkheden voor nieuwbouw op deze locatie.

De Binnenhofjes

De Binnenhofjes worden omsloten door de Geert Grootestraat, Van Schoonhovenstraat, Radewijnstraat en de Van Ummenstraat.

Het beoogde resultaat voor deze locatie is

- sloop van de oude portiekflats en omvorming naar grondgebonden woningen;
- een heringerichte buitenruimte.

Het betreft een privaat project. De gronden zijn grotendeels in eigendom van SWZ. Uitzondering vormen de openbare wegen die de Binnenhofjes doorkruisen.

Bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan “Dieze” en heeft de bestemming “wonen” met bijbehorend terrein. (Uitsnede bestemmingsplan, bijlage 3.) De situering van de nieuwe woningen past niet binnen de huidige bouwvlakken, maar voldoet wel aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor deze locatie. Voor het initiatief zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden

opgesteld. De ruimtelijke uitgangspunten vormen de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan.

Doel

Het doel van het PvE voor de Binnenhofjes is het vastleggen van wensen, eisen en randvoorwaarden waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. De op deze locatie te ontwikkelen bouwplannen worden door de gemeente getoetst aan dit PvE. Als er goede redenen of alternatieven aanwezig zijn, kan (mits passende in vigerende beleidsnota's) worden afgeweken van dit PvE. Dit ter beoordeling aan de gemeente.

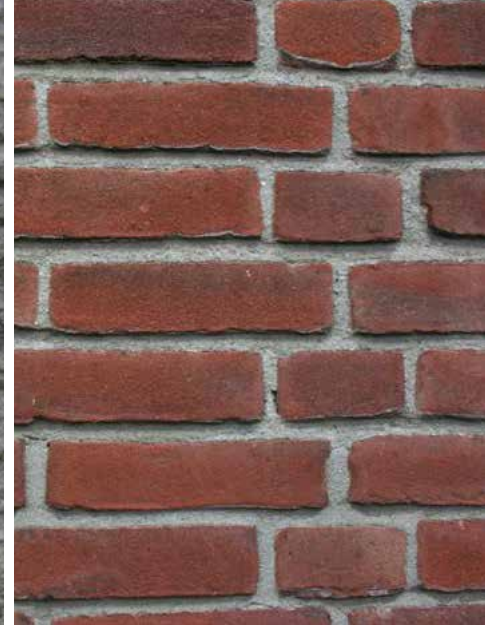
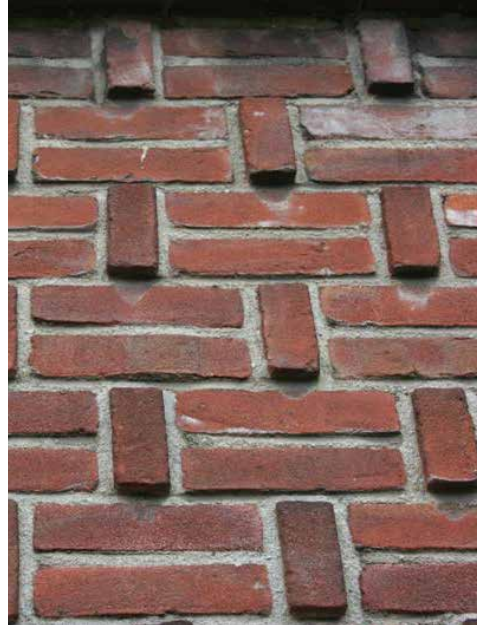
Leeswijzer

Bij de opbouw van dit PvE is de volgende indeling aangehouden:

- Hoofdstuk 2; De huidige stedenbouwkundige kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte
- Hoofdstuk 3; De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing en openbare ruimte
- Hoofdstuk 4; Uitvoeringsaspecten die ingaan op verschillende deel aspecten
- Bijlagen

In dit PvE wordt een onderscheid gemaakt tussen wensen, eisen en randvoorwaarden. Wensen zijn niet bindend. Eisen zijn bindend en komen voort uit plannen voor de specifieke locatie. Randvoorwaarden zijn bindend en komen voort uit vigerende beleidsnota's. Het totaal aan stedenbouwkundige eisen voor de Binnenhofjes is opgenomen in de Stedenbouwkundige uitgangspunten (blz. 15, en de tekening stedenbouwkundige eisen blz. 14).

Architectonische details



2. Stedenbouwkundige kwaliteiten

Er ontstaat steeds meer waardering voor wederopbouw wijken zoals Dieze-Oost. Zowel vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt als vanuit het vastgoed (goedkope woningvoorraad). Dit geldt zeker voor Zwolle waar nog weinig naoorlogse ensembles in de stad staan. Verschillende onderzoeken (zie bronnen) onderschrijven deze waardering.

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van Dieze-Oost is daarom werken vanuit de bestaande kwaliteiten van het naoorlogse ensemble waarbij steeds kleine vlekken worden aangepakt. Deels wordt de kwaliteit behouden door woningen en complexen te renoveren. Anderzijds worden slechte woningen waar renovatie geen optie meer is gesloopt. Bij de herontwikkeling is daarbij extra aandacht voor de huidige architectonische-stedenbouwkundige kwaliteit van de locatie. Zodat de nieuw te bouwen woningen zich voegen in de bestaande structuur van de wijk en de kenmerken van de Binnenhofjes bij de nieuwe woningen voelbaar blijft.

Historie

Het stedenbouwkundig plan voor de noordrand van Dieze-Oost is deels ontworpen naar de oorspronkelijke plannen van Dudok, deels volgens de nieuwe plannen van Van Emden, in samenwerking met N.P.H.J. Roorda van Eysinga. Het plan kenmerkt zich door:

- de volledig open verkaveling;
- een in stempels opgezette bebouwing waarbij 6 gebouwen een ensemble vormen;
- groen als ordeningsprincipe, onderscheid tussen publiek, collectief en openbaar.

Architectonische opzet

De portiekflats zijn opgeleverd in 1959. Ze vormen een grid in het blok tussen de Radewijnstraat en

de Geert Grootestraat en omzomen de voor het bestemmingsverkeer bestemde zijstraten. De flats zijn daarbij in stempels binnen een open verkaveling gerangschikt. De sfeer is intiem binnen een ruime parkachtige setting. De opbouw van de bebouwing is levendige door de afwisseling in bouwhoogtes. De materialisatie is markant met bakstenen gevels.

Ritme en reeksen

De huidige karakteristiek van de stempel is ritme en reeksen. Langs de Radewijnstraat wordt het beeld vooral bepaald door het ritme van koppen die haaks op de straat staan. Samen met de lagere tussenliggende woningen ontstaat een ritme van hoog en laag gelijk als aan de Zerboltstraat aan de overzijde. In de zijstraten gaat het veel meer om vernauwing en verwijdering waarbij het eindblok aan de Radewijnstraat een belangrijke beëindiging vormt.

Huidige stedenbouwkundige kwaliteiten

De stempelstructuur is nog altijd duidelijk aanwezig. Binnen de stempel vormen 6 gebouwen een ensemble.

De hoofdopzet van de wijk met het groene assenkruis met een singel en plantsoenen is ook altijd nog duidelijk aanwezig. De Binnenhofjes grenzen met de oost en zuidzijde aan deze centrale groene ruimte.

De groene structuur van licht, lucht en ruimte is door de ruime grasbermen en groene binnenruimtes nog altijd duidelijk aanwezig.

De hoofdvorm van de bebouwing in Dieze is sober. De verfijning zit hem in de aandacht voor specifieke architectonische details van gevels. Dit zit hem in details in het metselwerk, kozijnen, dakeinden en entree's.

Het groene ordeningsprincipe in 3 niveaus is altijd nog duidelijk zichtbaar:

- voortuinen collectief groen zonder hekken of heggen, profielen lijken daardoor ruimer;
- de groene ruimtes vormen een buffer tussen openbaar en privé;
- achtertuinen zijn privé met erfafscheidingen;
- de Binnenhofjes zijn collectief en vormen een ontmoetingsplek.

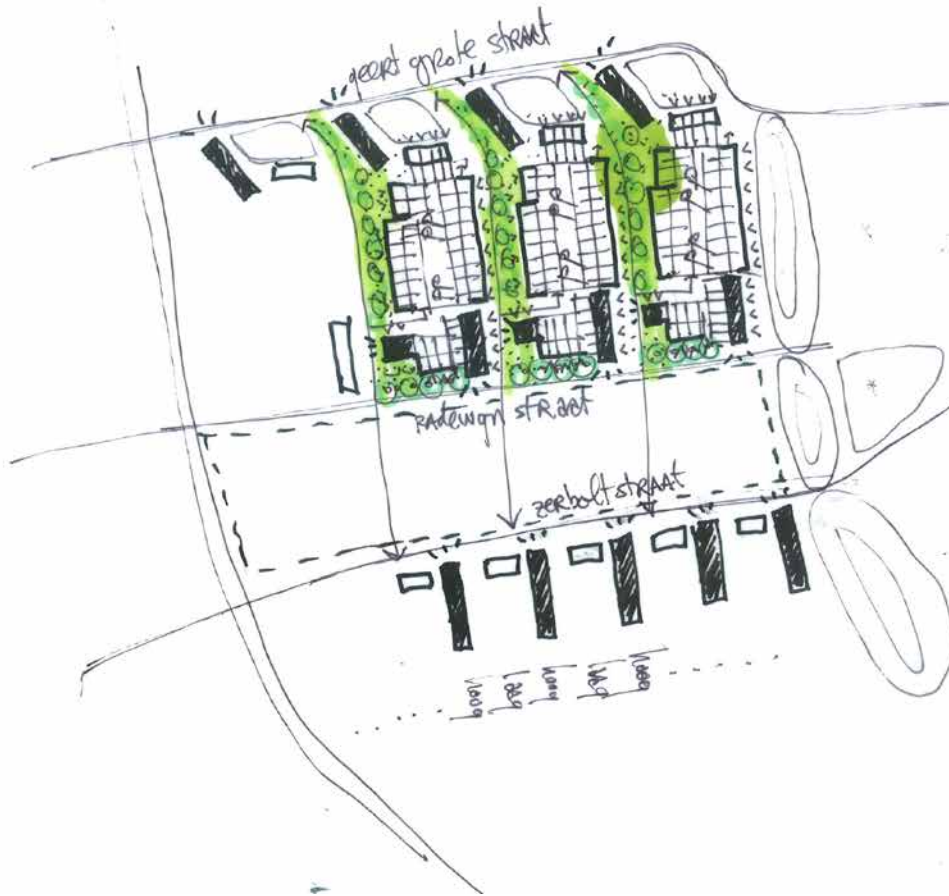
Ritme & reksen

= karakteristiek: ook voor Radevijnstraat.

* hōmenlānen : in 3-stryeten
& Radevijnstraat

* versnwingen & ier wjden
seifien voor de 3-stryeten

* open endrees/begynnen



Rode doelgroep!



Aanbod: CASAO?

125 m².

3. Ontwikkeling

Voor het vaststellen van het programma van eisen voor de Binnenhofjes hebben een aantal workshops plaatsgevonden. Doel van deze exercities was om te onderzoeken hoeveel woningen de eerste stempel kan dragen, welke hoogtes, accenten, rooilijnen e.d. we willen vastleggen en hoe we met de parkeervraag konden omgaan. Uitgangspunt daarbij waren de in hoofdstuk 2 genoemde stedenbouwkundige kwaliteiten. Deze zijn verder uitgewerkt en hebben geleid tot de volgende randvoorwaarden.

Stempelstructuur/ rooilijnen

Bij de nieuwe ontwikkeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande stempelstructuur. Dit betekent dat zoveel mogelijk de oude stempel wordt aangehouden. Op een aantal plaatsen zijn de woningen naar voren geschoven waardoor meer ruimte ontstaat aan de achterzijde. Daarnaast is een deel van het blok aan de Radewijnstraat omgedraaid om te voorkomen dat hier langs de doorgaande weg achterkanten ontstaan.

Sferen/ doelgroep

Bij de ontwikkeling van Deze wordt ingestoken op verschillende doelgroepen. Deze komen binnen de stempel tot uiting door de verschillende sferen en woningtypes. Binnen de stempel bevinden zich verschillende sferen die interessant zijn voor een specifieke doelgroep. Door hier met het type woning (beukmaat/ bouwhoogte e.d.) rekening mee te houden kun je verschillende doelgroepen binnen het gebied aanspreken voor zowel huur als koop.

Massa en vorm

Om de grens tussen de verschillende stempels zichtbaar te houden en variatie aan te brengen in het beeld is het profiel tussen de stempels asymmetrisch. De woningen

aan de zijde van de groenstrook zijn een standaard woning van 2 lagen met kap. Als overgang naar de Geert Groote flat mag de laatste rij woningen één woonlaag lager gemaakt worden, maar dat is niet noodzakelijk. Aan de overzijde hebben de woningen direct aan de groenstrook een hoogte van drie lagen aan de straat. Dit kan worden vormgegeven door middel van een lessenaarsdak maar mag ook met een platdak worden uitgevoerd; als er aan de straat maar het beeld van drie lagen ontstaat.

De koppen aan de Radewijnstraat vormen een belangrijk element in het patroon van ritme en reeksen. Zij zijn de hoogte accenten aan de rand van de stempel. Binnen de stempel benadrukken de koppen in de zijstraat het patroon van vernauwing en verwijdering. Zij vormen de beëindiging van de groene zone vanaf de Geert Grooteflats. De koppen hebben een duidelijk afwijkende bouwhoogte van 3 tot 4 lagen. Zij zijn hoog en rijzig en kunnen door middel van een dakterras op het zuiden iets extra's bieden ten opzichten van een standaard woning.

Koppen/ accenten

De rol van de koppen bepaalt ook de accenten binnen de stempel. Deze vragen om een extra uitwerking en moeten specifiek zijn voor de plek. Dit kan geuit worden in verbijzondering in het metselwerk, entrees op de kop van de woning, zijramen e.d. De extra aandacht in detaillering moet ook terugkomen in de kopgevels die in een zichtlijn staan of aan de openbare ruimte grenzen.

Binnen de stempel moet een duidelijke telbaarheid zijn in de gevels. De gevels zijn lang en door middel van verticale geleding kan ritmiek in de gevel worden aangebracht waardoor er variatie in gevelbeeld ontstaat. Hierdoor worden de woningen telbaar en vormen geen

saaie, massale gevel. Oplossingen om verticale geleding aan te brengen kunnen verticale elementen in het gevelbeeld zijn, spiegeling, koppeling van entrees etc.

Beukmaat

Voor de verkavelingstekening is uitgegaan van een standaard beukmaat van 5.40 meter. Hieruit is gebleken dat we binnen de eerste stempel maximaal 46 woningen kunnen bouwen. De tekening is daarmee vooral een rekenmodel in de uiteindelijke opgave mag deze variëren zodat er afwisseling kan worden aangebracht in de typewoningen.

Entrees

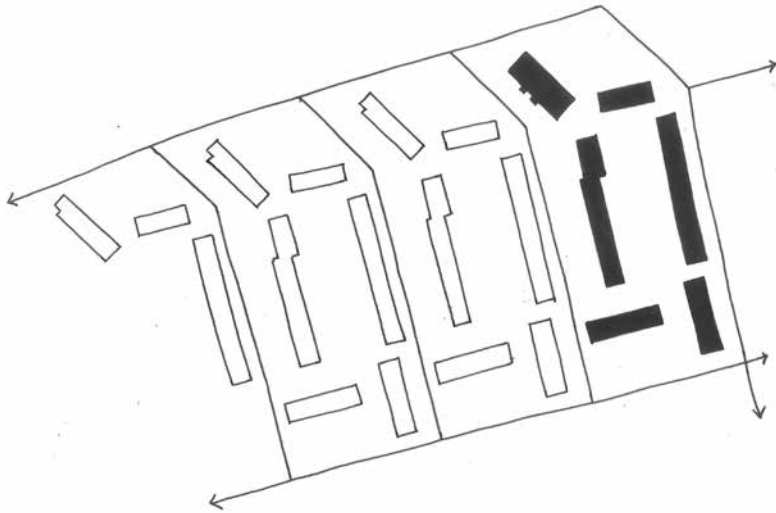
De entrees tot de woningen zijn naar buiten gericht en bevinden zich aan de straatzijde. In de zijstraat is één toegang naar het parkeerhof aan de achterzijde. De kopwoningen die hier aan grenzen hebben hier ook hun entree. Langs de parkeerhof loopt een scharrelroute die alle stempels met elkaar verbindt. Het overige parkeren wordt opgelost op straat door eenzijdig langs te parkeren.

Tuinen/stoepjes en erfgrenzen

De voorzijde van de woningen aan de groenstrook grenzen direct aan de openbare ruimte. Er kan hierbij onderzocht worden of een kleine overgang d.m.v. een stoepje voor de woning wenselijk is. De overige woningen die direct aan de straat grenzen hebben een kleine voortuin van 1,5 meter. Uitzondering hierop zijn de woningen aan de Radewijnstraat. Deze hebben een ruimere voortuin van 5 meter en liggen in één lijn met de erfafscheiding van de achtertuinen. De achtertuinen variëren in maat tussen de 8,0 en 9,5 meter.

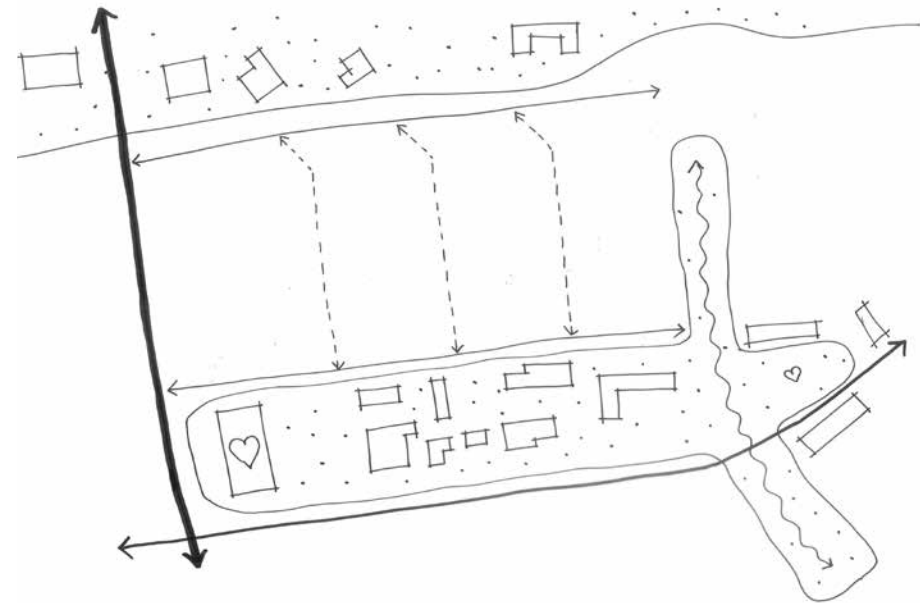
De invulling van de voortuinen is zo groen mogelijk ze worden omsloten door een groen element, zoals

Samenvatting huidige stedenbouwkundige kwaliteiten



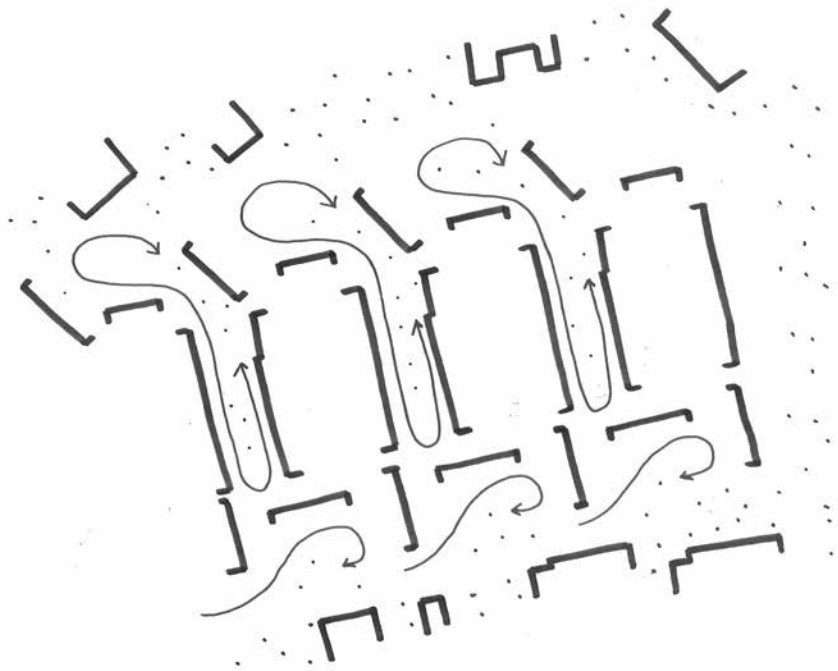
Stempelstructuur

- Grid tussen de Radewijnstraat en Geert Grootestraat
- 6 Gebouwen binnen de stempel vormen een ensemble
- Volledig open verkaveling



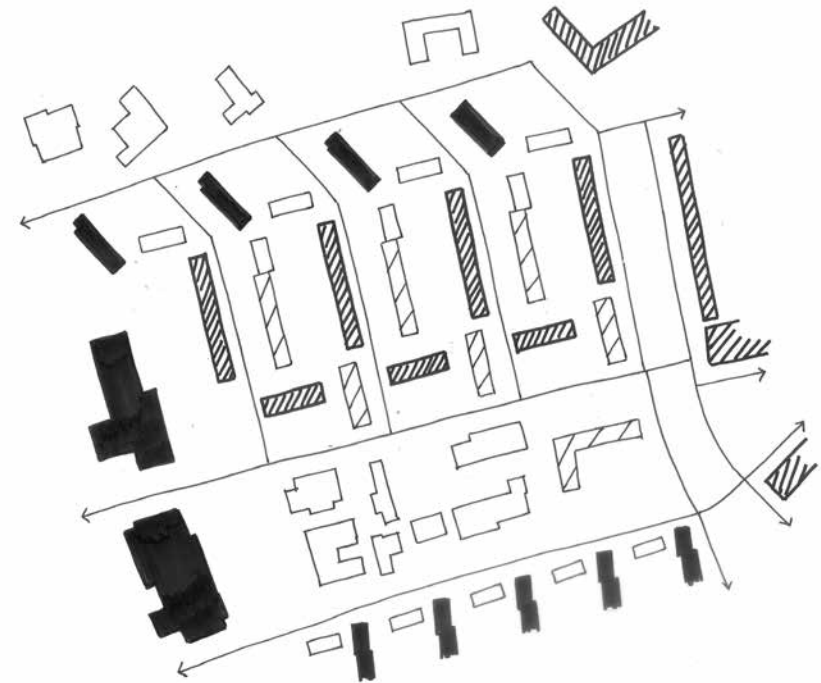
Hoofdopzet van de wijk

- Groen assenkruis met singel en plantsoenen
- Zijstraten zijn voor bestemmingsverkeer



Licht, lucht en ruimte

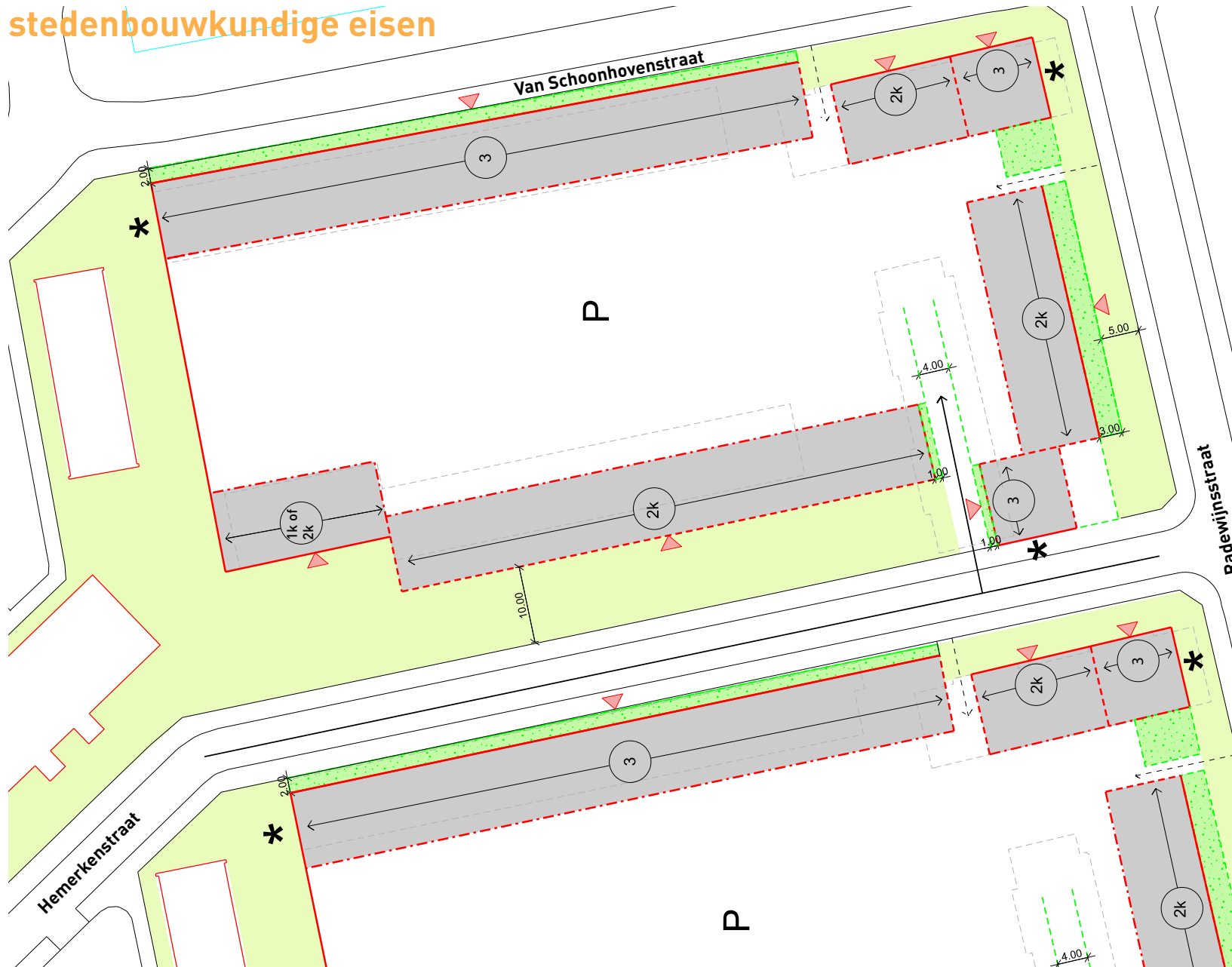
- Intiem woonbuurtje
- Ruime parkachtige setting



Maat en schaal

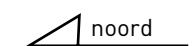
- Levendige opzet door variatie in bouwhoogtes
- Samenhang binnen de oude stempel behouden

stedenbouwkundige eisen



Legenda

- Bestaande situatie
- Minimale maat/afstand rooilijn
- Rooilijn, marge 0 meter
- Rooilijn, marge 3 meter
- Indicatieve rooilijn
- Bouwhoogte/verplichte kap
- Voorzijde/entree woning
- Accenten
- Tuin met groene erfafscheiding
- Grasstrook
- Entree parkeerterrein
- Parkeerterrein
- Route langzaam verkeer



bijvoorbeeld een haag. De achtertuinen die aan de openbare straat grenzen verdienen extra aandacht. Deze erf grenzen kunnen uitgevoerd worden met een groen element of worden in metselwerk uitgevoerd en opgenomen in de architectuur van de woning. De achtertuinen die aan het parkeerterrein aan de binnenzijde grenzen moeten worden begrenst met een erfafscheiding met een groene uitstraling.

Openbare ruimte

De groenstructuur langs de Radewijnstraat en in de zijstraten moet gehandhaafd blijven. Deze bestaat nu uit bomen in het gras. Langs de Radewijnstraat zijn de bomen in een lijn geplant in de binnenstraat staan ze gestrooid. Insteek bij de herinrichting is om mooie bomen zo veel mogelijk te handhaven. Wanneer een ander soort meer passend is of bomen in slechte conditie verkeren, kunnen deze in overleg worden vervangen. Als de hoofdopzet van de groenstructuur maar gehandhaafd blijft.

Op het nieuwe binnenterrein kunnen waarschijnlijk geen bomen gehandhaafd blijven. Wanneer er nieuwe bomen geplant worden moeten deze ruimte plantvakken krijgen (gelijk aan de maat van een parkeervak). Zodat ze in de toekomst uit kunnen groeien tot gezonde bomen.

De gemeente richt het openbaar gebied in de inrichting is basic en aansluitend op de rest van Dieze-Oost. De straten worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Voor de trottoirs wordt gekozen voor een standaard trottoirtegel waarin een kleine steentoeslag is toegevoegd.

Ontwikkeling stempelreeks

De bouwblokken moeten qua materialisatie en detaillering aansluiting hebben bij het bestaande Dieze-Oost. Binnen de stempel kan daarbij variatie in opbouw en typologie zitten.

De verschillende stempels worden in verschillende fases uitgevoerd, daarbij is het belangrijk dat zij hun

onderling samenhang behouden. De eerste stempel is leidinggevend voor de andere stempels waarbij de voorkeur uitgaat naar eenzelfde architect die alle stempels vorm geeft. Wanneer dit niet mogelijk is kan hierop een variant worden gekozen waarbij alle stempels hetzelfde baksteenmateriaal en dezelfde hoofdvorm krijgen. Afhankelijk van de ontwikkelingsnelheid van de stempels en de uitwerking van de eerste stempel dient hier in het vervolg traject extra aandacht voor te zijn.

Aandachtspunt bij de ontwikkeling van de stempels vanaf de oostzijde richting de westzijde is dat de stempelstructuur zowel aan de zijde van de Geert Grote straat als aan de Radewijnstraat geert. Dit betekent dat de verkaveling van het eerste blok nooit één op één naar het andere blok kan worden gekopieerd. Ook houdt dit in dat er in het laatste blok waarschijnlijk twee of drie woningen minder kunnen worden ontwikkeld als in het eerste blok; de oostelijke stempel.

Samenvatting stedenbouwkundige eisen

De eisen uit hoofdstuk 2 en 3 zijn hieronder kort samengevat.

Plaatsing

- intiem woonbuurtje;
- ruime groene setting;
- nieuwe stempel volgt op de bestaande structuur;
- ritme in koppen aan de Radewijnstraat;
- vernauwing op de kop van de zijstraat;
- ruime groene voorruimtes;
- binnen de stempel bevinden zich verschillende sferen;
- de stempelstructuur moet in de straat zichtbaar zijn.

Massa en vorm

- bestaande schaal in de omgeving is uitgangspunt ;
- samenhang binnen stempel behouden;
- variatie aanbrenge door verschil bouwhoogtes/kap;
- herkenbare koppen die zich onderscheiden van de andere woningen.

Gevels/ Detaillering

- simpele hoofdvorm verfijning in specifiek architectonische details van gevels: metselwerk, kozijnen, dakeinden en entrees;
- aandacht voor hoekoplossingen entrees en erkers;
- gevels van gebakken materiaal die qua kleur aansluit bij zijn omgeving ;
- entrees aan de straat.

Openbare ruimte

- groen als ordeningsprincipe;
- groenstructuur aan de Radewijnstraat en binnen straten handhaven;
- aandacht voor erfafscheidingen.

Randvoorwaarden Welstandsnota

In de Welstandsnota worden de huidige kwaliteiten van de Binnenhofjes als volgt beschreven:

Plaatsing

- de parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving zijn richtinggevend;
- bestaande rooilijnen zijn richtinggevend.

Massa en vorm

- de bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing;
- bij verandering van kapvorm de samenhang binnen de complexen bewaren;
- massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.

Gevels/ Detaillering

- bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlkenmerken, materialisering en kleurgebruik het uitgangspunt;
- er is eenheid in de architectuur van de gehele gevel;
- bij nieuwbouw is het oorspronkelijke kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.

Uitgangspunten stedenbouwkundige eisen

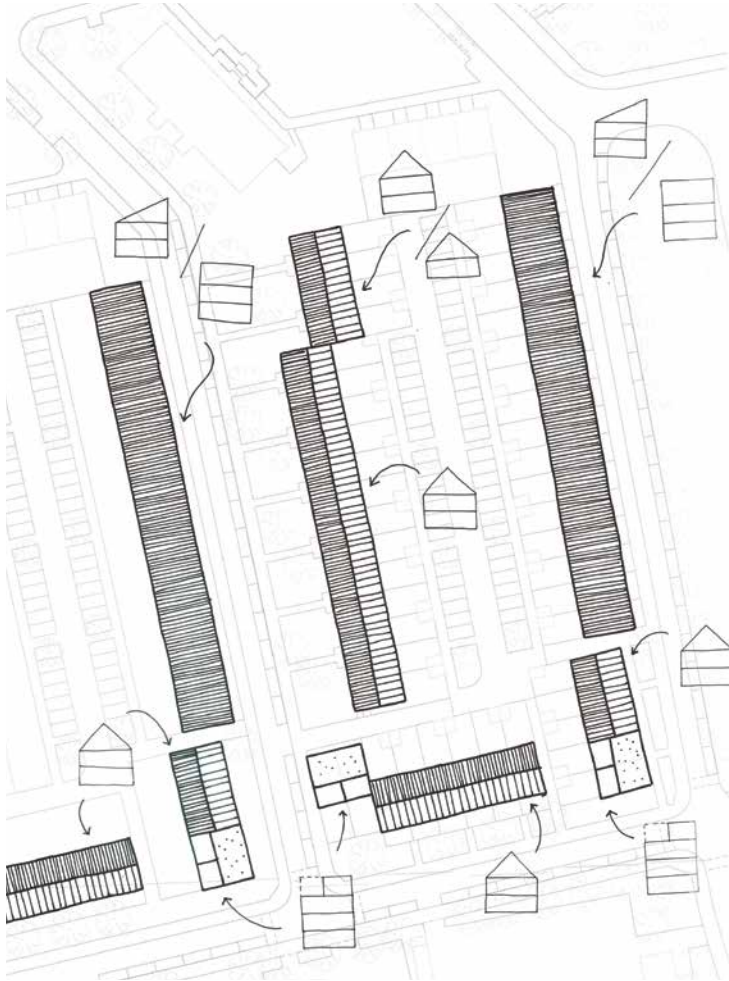


Sfeer

- Bouwen voor verschillende doelgroepen binnen de stempel
- Woningen plek specifiek maken

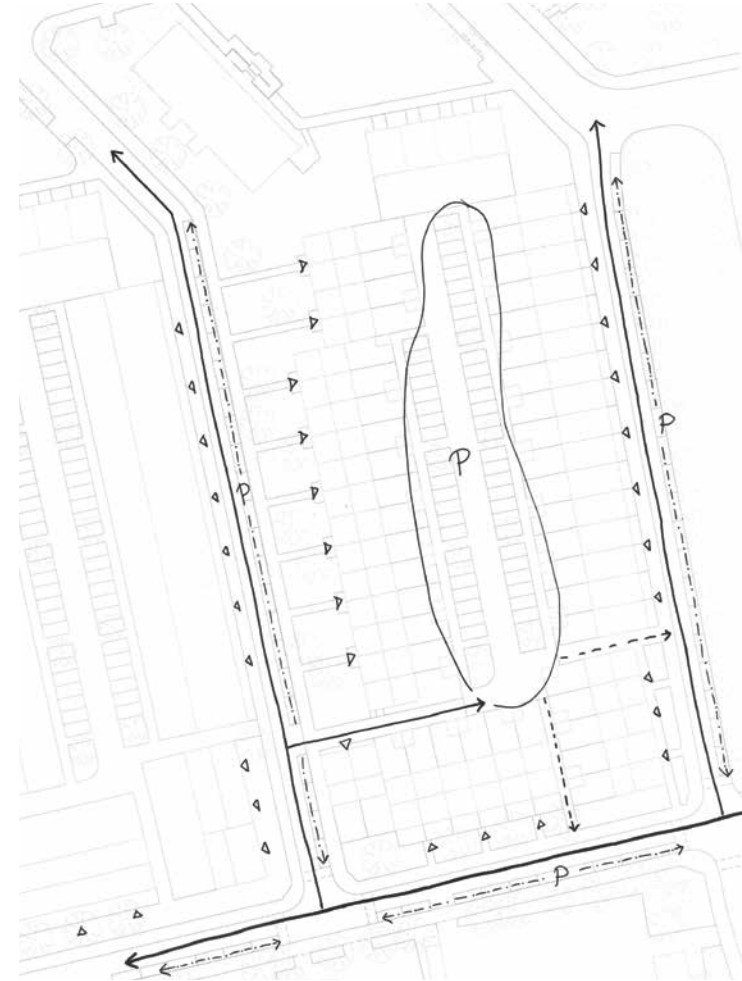
Koppen en accenten

- Ritme van koppen langs de Radewijnstraat
- Vernauwing en verwijdering in de groene binnenstraten



Kappen en bouwhoogtes

- Herkenbare stempel
- Asymetrisch profiel
- Ritme in bouwhoogtes



Entrees en parkeren

- Entrees aan de straatzijde
- Centraal parkeerhof met één entree tussen de blokken
- Parkeren in openbaar gebied aan één zijde langs de straat

Referentiebeelden





4. Uitvoerbaarheid en realisatie

Monument/Archeologie

De stempels zijn van algemeen belang vanwege architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden die aandacht verdienen bij herbestemming. Indien de architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden voldoende gewaarborgd worden, zal dit een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van de plannen en het effect op de directe omgeving.

De stedenbouwkundige waarde bestaat uit de vorming van vier stempels in repeterend ritme binnen de wijk. Binnen de stempel is het samenspel van de bouwblokken van waarde; dus de manier waarop is gespeeld met hoogte, breedte en positie ten opzichte van elkaar. De randbeplanting langs de wegen is ook waardevol als begrenzing van de stempels. Door de situering van de bouwblokken is ook een aantal waardevolle zichtlijnen ontstaan.

De architectonische waarde bestaat uit de bouwstijl met bijbehorende detaillering. Het zijn in hoofdvorm vrij eenvoudig vormgegeven blokken maar binnen de blokken is gespeeld met gevelindelingen en verdraaiingen van volumes om een speels karakter te krijgen.

Verkeer en parkeren

Het parkeren dient zoveel mogelijk op het achterterrein geconcentreerd te worden. Daarbij is een overloop mogelijk naar de openbare ruimte. Hierbij wordt in de straat eenzijdig langs geparkeerd passend in het beeld van Dieze.

Om zo efficiënt mogelijk gebruik te kunnen maken van de beschikbare parkeerterruimte wordt als randvoorwaarde gesteld dat er een vakindeling wordt aangebracht (op nader te bepalen wijze). Indien de inritten worden opge-

schoven dient goed zicht op tegemoetkomend verkeer van alle kanten gegarandeerd te zijn. De minimale maatvoering van de parkeervakken is geregeld in de bouwverordening. De belangrijkste minimale maten zijn:

- bij langsparkeren: 1.80 bij 5.50 m (minimaal 3.00 m manoeuvreerruimte);
- bij haaksparkeren: minimal 2.40 bij 5.00 m. (voorkeursbreedte 2,50 meter)

Indien er een gehandicaptenparkeerplaats noodzakelijk is, is een andere maatvoering van toepassing.

Daarnaast dient er rekening mee gehouden te worden dat er voldoende ruimte in het ontwerp aanwezig is voor de toegankelijkheid, het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen. Dit stelt ondermeer eisen aan de breedte van de weg, de maten van met name de eerste en laatste parkeerplekken van een rij en aan de aanwezigheid van keermogelijkheden.

De breedte van de weg op het parkeerterrein hangt af van het soort parkeervak: langs-, schuin of haaks. De Gemeente Zwolle toetst de indeling en maatvoering van de parkeervoorzieningen aan CROW-richtlijnen. Tot slot dient er voldoende ruimte voor de voetgangers langs de weg te zijn, maar ook langs de woningen. De entrees van de woningen dienen goed bereikbaar te zijn.

Eisen

- het parkeren wordt voor de parkeerplaatsen zoveel mogelijk op het binnenhof opgelost;
- het parkeren wordt op een zodanige wijze in het plangebied ingepast dat er een kwalitatief goede openbare ruimte ontstaat.

Randvoorwaarden

- de parkeernorm is gebaseerd op de bouwverordening

waarbij is uitgegaan van:

- goedkope woningen, onder de verkoopwaarde van €155.000,- of huurprijs van €681,- per maand (prijspeil 1 juli 2013) is 1,3 per woning.
- boven deze prijscategorie is de parkeernorm 1.8 per woning;
- er wordt een vakindeling op het parkeerterrein van het binnenhof aangebracht;
- de minimale parkeermaatvoering moet voldoen aan de bouwverordening.

Waterhuishouding en riolering

Riolering dwa

- Het gemeentelijk stelsel is een gemengd stelsel.
- Controleren of de riolering van de nieuwbouw, alleen vuilwater, aangesloten kan worden op de bestaande rioolaansluitingen of dat er nieuwe vuilwater aansluitingen gemaakt moeten worden. Bij de Gemeente Zwolle is niet bekend waar de bestaande rioolaansluitingen liggen. Zeer waarschijnlijk zijn er nieuwe vuilwater aansluitingen noodzakelijk, hiervoor tijdig een aanvraag rioolaansluitingen indienen, de kosten voor het maken van deze rioolaansluitingen komen rekening van de projectontwikkelaar.
- Als er aansluitpunten (wc, wastafel, straatkolk e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijverval worden aangesloten. Op het terrein dient dan een zelfstandig rioolstelsel te worden aangelegd met een pompput.

Hemelwater

- Het hemelwater van de nieuwe gebouwen incl. verhardingen/parkeerplaatsen mag niet naar het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater moet infiltreren binnen eigen perceelsgrenzen in de bodem. Moet voldoen aan het gemeentelijk PvE Infiltratievoor-

zienting Woongebieden versie 2012.

Randvoorwaarden infiltratievoorziening

- de infiltratievoorziening moet een inhoud hebben van 20 mm per m² aangesloten verharding en dakoppervlak;
- de ontwikkelaar moet een infiltratieplan opstellen;
- Dit plan is onderdeel van de bouwvergunning en ontwikkelingsovereenkomst en wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente;
- onderzoek moet worden of de situatie ter plaatse (fysische en chemische bodemgesteldheid) belemmeringen opwerpt voor infiltratie en fysisch/chemisch geschikt is, of gemaakt kan worden voor infiltratie.

Vloerpeil

- Het advies voor het vloerpeil is 20cm boven aanliggende straatpeil. Straatpeil Hemerkenstraat en van Schoonhovenstraat is circa 1.25+ nap. Straatpeil Radewijnstraat is circa 1.30+ nap. Straatpeil bij Pieter Steynstraat is circa 1.17+ NAP;
- Het maaiveld moet, net als in huidige situatie, aansluiten op bestaande trottoirs. De maaiveldhoogte van het binnenterrein - parkje is niet bekend bij de gemeente Zwolle;
- Een kelder of souterrain moet geheel waterdicht zijn tot maaiveld inclusief ventilatie/licht schacht. Indien er onttrekking grondwater nodig is dan dit tijdig aanvragen.

Bijlagen

- Kabels en leidingen (bijlage 2)

Groen en bomen

Bij herontwikkeling in een bestaande wijk ligt de concentratie op handhaving van gezonde/ beeldbepalende bomen. Bij de bouwaanvraag moet wanneer er bomen worden gekapt een kapaanvraag worden gedaan. Hierbij zullen de bestaande bomen in het projectgebied worden

geïnventariseerd. Het wordt aangeraden om al in een vroege planfase (schetsontwerp) opdracht te geven voor de inventarisatie van de bomen zodat deze later bij de bouw-/ kapaanvraag geen vertraging oplevert. In de bijlage is een globale boominventarisatie opgenomen voor stempel 1, zie pagina 28.

Mochten er naar aanleiding van de inventarisatie bomen gecompenseerd moeten worden dan zijn hier vier mogelijkheden voor. In volgorde van wenselijkheid:

1. herplant ter plekke (in het eerste er op volgende plantseizoen);
2. herplant in de directe omgeving (in het eerste er op volgende plantseizoen);
3. herplant ter plekke (in aansluiting op een reconstructie in de komende 1 tot 5 jaar);
4. herplant in de directe omgeving (in aansluiting op een reconstructie in de komende 1 tot 5 jaar).

Wanneer bij functiewijziging (groen naar rood) er absoluut geen mogelijkheden zijn om herplant uit te voeren volgens het vier stappen principe is er een mogelijk financieel te compenseren. Er kan geld worden gestort in een bomenfonds.

Eis

- Bijzonder bomen die uit de boominventarisatie naar voren komen moeten zoveel mogelijk worden ingepast in het plan.

Randvoorwaarden

- voor alle te kappen (of te verplanten) bomen met een doorsnede groter dan 10 cm moet een kapvergunning worden aangevraagd;
- kappen is niet mogelijk in het broedseizoen (15 maart-15 juli);
- alle te kappen bomen dienen gecompenseerd te worden;
- bij de aanvraag voor een kapvergunning is een plan

nodig waarin duidelijk is waar de te kappen bomen worden gecompenseerd;

- bij sloop van de bebouwing zal vleermuizenonderzoek moeten plaatsvinden. Dit onderzoek kan slechts worden uitgevoerd in de periode mei tot oktober;
- natuuronderzoek naar flora en fauna.

Milieu

Luchtkwaliteit

In 2008 is voor de wijk Diezerpoort een milieugebiedsvisie opgesteld: Milieuperspectief Diezerpoort. Het Milieuperspectief is onderdeel van de Ontwikkelingsvisie Diezerpoort dat in 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het milieuperspectief beschrijft concrete milieumaatregelen en milieustreefbeelden voor de ontwikkelingsgebieden in de wijk Diezerpoort. Bij de keuze voor maatregelen en streefbeelden is goed gekeken naar de kenmerken van het gebied. De onderhavige planlocatie is gelegen binnen de invloedzone van de A28. De invloedzone van de A28 is opgedeeld in 4 milieuzones met een oplopende milieukwaliteit naar mate de zone verder van de A28 is gelegen:

- Milieuzone 1: 0-30 m (vanaf de wegrand). In deze zone zijn milieugevoelige functies niet toelaatbaar. Wel toelaatbaar zijn opslag van goederen, parkeren, en functies, die een kortstondig verblijf en zeer lage dichtheden van personen in het gebied met zich meebrengen
- Milieuzone 2: 30-120 m. Mogelijk zijn enkele woningen met specifieke maatregelen tegen geluid, kantoorpanden met een bvo < 1.500 m², winkelcentra (complex met minder dan 5 winkels of minder dan 20.000 m² en vergelijkbare functies met lage dichtheden
- Milieuzone 3: 120-170 m: de invloed van de A28 op luchtkwaliteit en veiligheid is beperkt. Geluidbelasting is op sommige plaatsen hoog. Woningen in lage dichtheden of bijzondere voorzieningen voor geluid zijn wel mogelijk maar een rustig woongebied is niet realiseerbaar in deze zone. Niet-milieugevoelige functies zijn

onbeperkt mogelijk.

- Milieuzone 4 > 170 m. De milieukwaliteit is voor wat betreft alle aspecten (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid) goed. In beginsel zijn er geen beperkingen.

De planlocatie is gelegen in zone 4.

Geluid

In de milieuvisie "Milieu op scherp" wordt de ambitie voor geluid als volgt omschreven. Zwolle is een dynamische stad met geluidniveaus die passen binnen de wettelijke grenswaarden. Er zijn alleen geluiden die passen bij de functie van een gebied. Een belangrijke doelstelling is het verminderen van geluidshinder in bestaande woningen en voorkomen van geluidshinder bij renovatie en nieuwbouw. Een belangrijke maatregel om deze doelstelling te bereiken is het toepassen van stillere wegdeksoorten. Een andere maatregel is het meenemen van de geluidsdoelstellingen bij de ruimtelijke planontwikkeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde "Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle" (juli 2007) en in de beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden (dit is maximale waarde waarvoor nog hogere grenswaarden worden vastgesteld) per gebiedstype genoemd.

De planlocatie behoort tot het gebiedstype 'Stedelijk gebied'. Hier gelden de volgende geluidnormen voor binnenstedelijk wegverkeerslawaai (gemeentelijke wegen) volgens de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid:

- Ambitie Gemeentelijk beleid.....48 dB
- Voorkeur Wgh.....48 dB
- Grenswaarde Gemeentelijk beleid.....58 dB
- Maximale ontheffingswaarde Wgh.....63 dB

Akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd om het plan te toetsen aan bovengenoemde normen. In het onderzoek dient ook het verkeerslawaai van 30 km wegen

te worden meegenomen. Dit maakt onderdeel uit van de bouwaanvraag.

Externe veiligheid

Realisatie van het plan zorgt voor een afname van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is van generlei invloed op de hoogte van het groepsrisico, temeer daar de planlocatie op geruime afstand van de A28 is gelegen.

Duurzaamheid

Zwolle zet in op duurzame ontwikkeling. Om hieraan invulling te geven is de Visie Zwolle Duurzaam opgesteld, inclusief een daarbij behorend programma. Duurzaamheid is voor de gemeente Zwolle de langdurige balans tussen people, planet en profit (de 3P's), hier en nu, daar en later. Met deze definitie is duurzaamheid breder dan milieu, duurzame energie en ecologie. Sociale en economische factoren zijn evenzeer van belang. Duurzame ontwikkeling draagt bij aan de langdurige balans tussen people, planet en profit. Een hogere energie-efficiency kan worden bereikt door verbeterde isolatie, de toepassing van lage temperatuur verwarming (LTV) en energiezuinige verlichting. De energiekosten voor bedrijven zullen in de toekomst hoog zijn. Om te voorkomen dat bedrijven grijze stroom moeten inkopen, is er behoefte aan lokaal opgewekte energie. Locale eigen energie betekent bedrijfszekerheid omdat de kosten vervolgens vaststaan.

Hierbij kan worden gedacht aan:

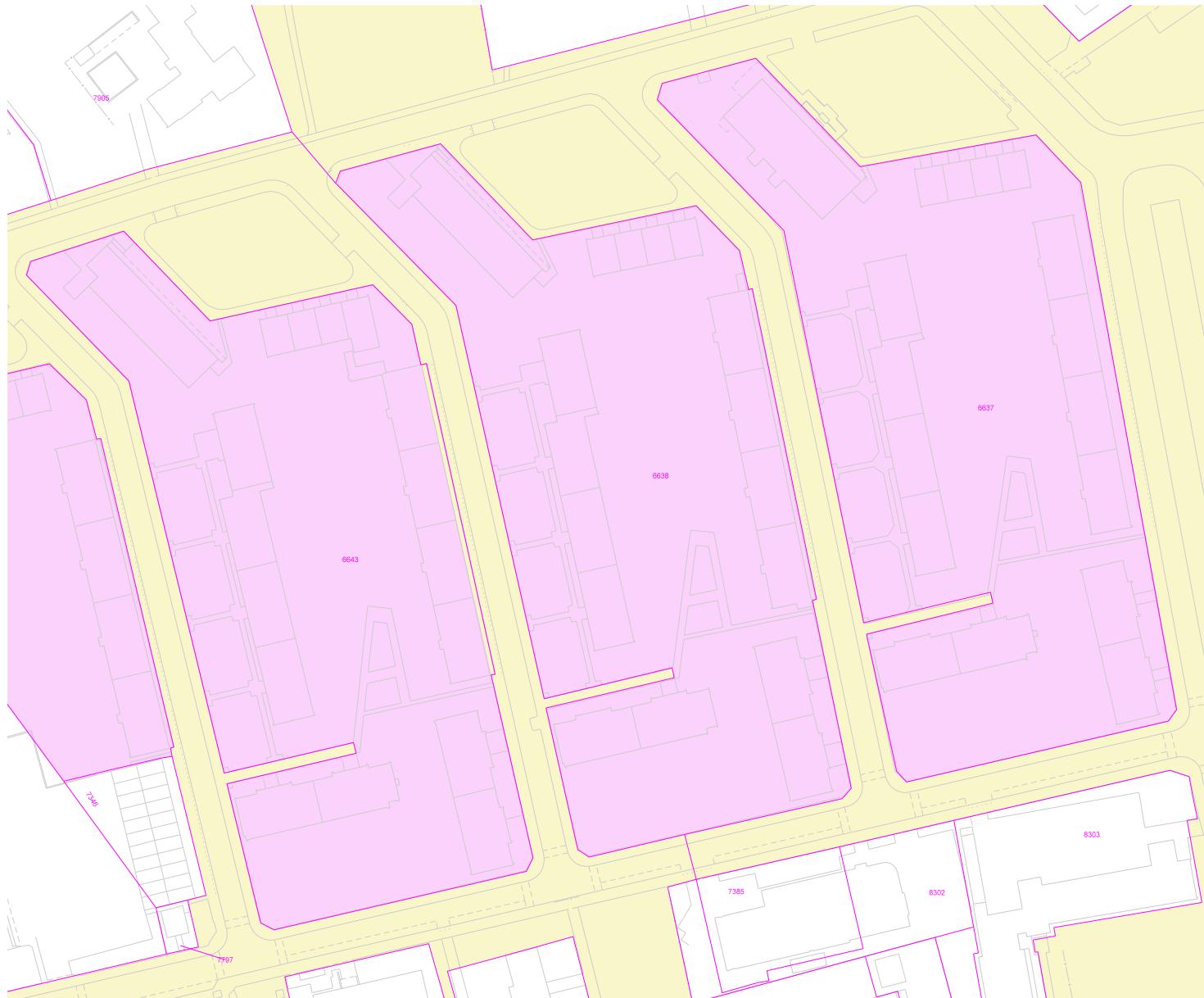
- Toepassing van warmte - koude opslag, biogas of bio-olie, of restwarmte van bijvoorbeeld een WKK-installatie ten behoeve van ruimteverwarming;
- toepassing van zonne-energie met behulp van zonneboilers (voor warm tapwater);
- toepassing zonne-energie (pv-panelen)
- kleinschalige windenergie ten behoeve van de opwekking van elektriciteit.

Wensen

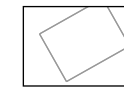
- Bouwen van goed geïsoleerde woningen.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame opwekking van energie.

Bijlagen

1. Eigendomsgrenzen



Legenda



bestaande
situatie



SWZ



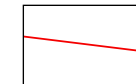
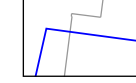




Gemeente
Zwolle

2. Kabels en leidingen

















Legenda

-  bestaande situatie
-  cai en coax
-  laagspanning
-  waterleiding
-  gas
-  KPN



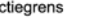
3. Bestemmingsplan

LEGENDA

- Plangebied**
-  Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
-  Groen
 -  Maatschappelijk
 -  Tuin
 -  Verkeer
 -  Verkeer - Erftoegangsweg
 -  Wonen
- Dubbelbestemmingen**
-  Leiding - Gas
 -  Waarde - Archeologie
 -  Waarde - Cultuurhistorie
 -  Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
-  milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- Functieaanduidingen**
-  specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik
 -  specifieke vorm van wonen - paardrijbak
 -  wonen
- Bouwvlak**
-  bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
-  specifieke bouwaanduiding - carport

- Maatvoeringaanduidingen**
-  maatvoeringsvlak
 -  maximum bebouwingspercentage (%)
 -  maximale goot- en bouwhoogte (m)
 -  maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)
 -  minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)
 -  maximum aantal wooneenheden
 -  maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 -  maximum volume (m3)
 -  maximum aantal woonschepeligplaatsen
- Figuren**
-  hartlijn leiding - gas

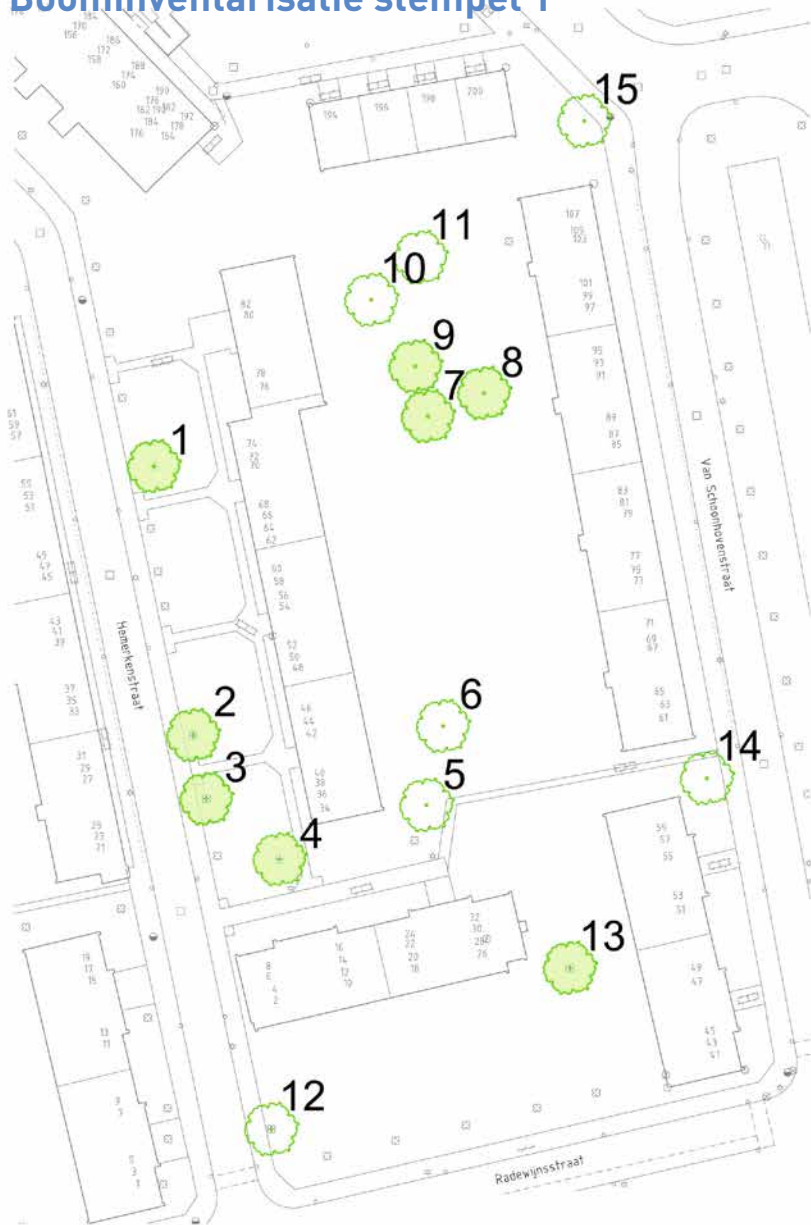
VERKLARING

-  topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
-  kadastrale grenzen en perceelnummers
-  kadastrale sectiegrens



De Binnenhofjes

4. Boominventarisatie stempel 1



Boom 1 t/m 15: bomen die het sparen waard zijn. Dit zijn de beeldbepalende en waardevolle bomen. Beeldbepalende bomen bijvoorbeeld de (grootste) Berken in de Hemerkensstraat en waardevolle bomen o.a. de Hemelbomen, deze bomen zijn tevens als beeldbepalend te omschrijven. Het zijn allemaal gezonde bomen.

In het nieuwe plan zou het mooi zijn als er bomen gespaard kunnen worden. Vooral de Hemelbomen, Kastanje en de Berken springen er uit (de ingekleurde bomen). Het is zeer wenselijk in ieder geval deze bomen te integreren in het nieuwe plan.

Boominventarisatie, beeldbepalende en/of waardevolle bomen

Object: Van Schoonhovenstr Hemerkenstr

Datum opname: 24 juni 2013

Opgenomen door: A.Rekers

Nr.	Stam doorsnede/ omtrek in cm	Kroon- proj. in m	Hoogte in m	Leeftijd in jaren *	Nederlandse / Latijnse naam	Bijzonderheden, evt. gebreken
1	35 / 110	8	18	40	Berk / Betula pendula	
2	33 / 104	7	16	40	Berk / Betula pendula	
3	45 / 140	10	18	40	Berk / Betula pendula	
4	38 / 120	9	18	40	Berk / Betula pendula	
5	42 / 132	10	18	40	Eik / Quercus robur	
6	42 / 131	11	18	40	Esdoorn / Acer pseudoplatanus	Donker blad, 'Atropurpureum'?
7	44 / 139	11	14	40	Hemelboom / Ailanthus altissima	o.a. beeldbepalend als groep / dood hout
8	35 / 110	11	14	40	Hemelboom / Ailanthus altissima	o.a. beeldbepalend als groep / dood hout
9	46 / 144	11	14	40	Hemelboom / Ailanthus altissima	o.a. beeldbepalend als groep / dood hout
10	46 / 144	13	12	40	Grootbladige Linde / Tilia platyphyllos	Zware gesteltakken (aanzet op ± 3,5m hoogte), warrig hout op ± 1,5m hoogte
11	40 / 125	12	14	40	Grootbladige Linde / Tilia platyphyllos	
12	48 / 151	14	19	45	Eik / Quercus robur	Dood hout
13	42 / 132	10	15	40	Kastanje / Aesculus hippocastanum	Gezonde Kastanje, geen Kastanjabloedingsziekte
14	34 / 107	11	14	35	Eik / Quercus robur	
15	39 / 122	13	15	40	Eik / Quercus robur	

* Leeftijden zijn een inschatting, het kan zijn dat een aantal bomen ouder zijn dan staat aangegeven

Colofon

Vormgeving: het Atelier