Bijlage 17 Bopa Motivering Nijverheidstraat behorende bij onderdeel Afwijken van regels in het omgevingsplan van:

Omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 tijdelijke woningen voor dak- en thuislozen (periode 15 jaar) naast Nijverheidstraat 1A (zaaknummer 0193ESUITE1240012024)

Publicatieversie: .....
Datum: 25 september 2024

Inhoud

Hoofdstuk 1 INLEIDING....4

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning....4

1.2 Leeswijzer....4

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE....5

Hoofdstuk 3 PLANOPZET....8

Hoofdstuk 4 PARTICIPATIE....12

Hoofdstuk 5 BELEIDSDOELEN....13

5.1 Rijksbeleid....13

5.2 Provinciaal beleid....14

Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES....21

6.1 Wonen....21

6.2 Verkeer / openbare ruimte....25

Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT....29

7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit....29

7.2 Landschap....31

7.3 Cultuurhistorie....32

7.4 Archeologie....34

Hoofdstuk 8 VERDIEPING: GEZONDHEID EN VEILIGHEID....37

8.1 Klimaat, energie en circulariteit....38

8.2 Water....40

8.3 Bodemkwaliteit....48

8.4 Ondergrond....50

8.5 Milieuzonering....51

8.6 Geluid....56

8.7 Luchtkwaliteit....61

8.8 Trillingen....62

8.9 Geur....63

8.10 Externe veiligheid 64
8.11 Infrastructuur 69
8.12 Inrichting buitenruimte 70
8.13 Mer-beoordeling 71
Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR 73
9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit 73
9.2 Natuurwaarden en ecologie 73
Hoofdstuk 10 UITVOERBAARHEID 79
10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 79
10.2 Overige regels fysieke leefomgeving 80
Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN 81
11.1 De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit 81
11.2 Van omgevingsvergunning naar omgevingsplan 81
BIJLAGEN 82

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning

Er is op ***datum*** een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ingediend. De aanvraag betreft:

Het realiseren van vijf tijdelijke woonunits in de sociale huur voor de duur van 15 jaar op het braakliggend terrein gelegen aan de Nijverheidstraat te Zwolle, tussen De Herberg/ de Apostolische kerk en voorzieningen van het Deltion College.

Het Omgevingsplan gemeente Zwolle biedt geen mogelijkheid het aangevraagde project te realiseren.

In het vigerende omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan “Holtenbroek Zuid” vastgesteld op 16 juni 2015) heeft het projectgebied de bestemming “Gemengd-1” en de dubbelbestemming “Waarde–Archeologie”. Daarnaast is een bouwvlak gedefinieerd waarbinnen de bebouwing gerealiseerd moet worden. Voor de maatvoering van het bouwvlak zijn de volgende waarden vastgesteld: maximum bebouwingspercentage: 60%, maximum bouwhoogte: 15 meter.

De voor “Gemengd-1” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, sport, sportieve recreatie; cultuur en ontspanning, leisure zoals wellness, bowling/snooker, dansschool.

De gebruiksregels van het vigerende omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan “Holtenbroek Zuid”) voorzien dan ook niet in de mogelijkheid om de tijdelijke vijf woonunits te realiseren.

Om dit project mogelijk te maken wordt van het omgevingsplan afgeweken met een omgevingsvergunning voor een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Zo’n omgevingsvergunning kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze bijlage van “Omgevingsvergunning Nijverheidstraat naast 1A” geeft de motivering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het onderbouwt dat het aangevraagde project voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er is met het oog op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanleiding voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn opgenomen in Bijlage 1 van de omgevingsvergunning.

1.2 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit drie delen. Het eerste deel betreft de hoofdstukken 2 tot en met 5. De focus ligt in die hoofdstukken op de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het beschrijft en onderbouwt op hoofdlijnen de essentie van de aanvraag en de daarover gemaakte integrale afweging. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie. Ingegaan wordt op de feitelijke situatie en de bestaande planologische rechten. Hoofdstuk 3 geeft het beoogde eindbeeld van het project. Een integrale onderbouwing op hoofdlijnen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe die nieuwe inrichting zich verhoudt tot de gevoerde participatie. Hoofdstuk 5 geeft aan hoe de nieuwe inrichting zich verhoudt tot het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en de gemeente.

De hoofdstukken 6 tot en met 9 vormen het tweede deel van de motivering. Deze hoofdstukken geven een verdieping op specifieke inhoudelijke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving die bij het project een rol spelen bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het derde deel wordt gevormd door de hoofdstukken 10 en 11. Deze hoofstukken gaan in op de uitvoerbaarheid en enkele juridische aspecten van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

Om tot een goede beoordeling en motivering te kunnen komen, is inzicht nodig in de staat van de fysieke leefomgeving ter plaatse van de locatie van het project en, voor zover nodig, de omgeving. Naast de feitelijke situatie betreft dit ook de aanwezige (planologische) rechten. Dit hoofdstuk beschrijft die bestaande situatie en rechten. Voor zover van belang wordt ingegaan op, onder andere, de ruimtelijke karakteristiek en identiteit, de waarden binnen het gebied en de aanwezige functies.

Ligging en omgeving

Het projectgebied ligt aan de Nijverheidstraat in Holtenbroek Zuid, ten noordwesten van de Rijksweg A28. Het braakliggende perceel heeft een oppervlak van circa 1.100 m² en heeft geen cultuurhistorische waarde. In het verleden heeft ter plaatste van het plangebied permanente bebouwing gestaan (bebouwing van onderwijsinstelling Deltion). De verkeersontsluitingen van het perceel liggen aan de Monteverdilaan en, via een ontsluitingsweg, de Nijverheidstraat. Het perceel grenst direct aan daklozenopvang De Herberg, de Nieuw Apostolische kerk en faculteit Veiligheid & Defensie van het Deltion College. Aan de noordwestzijde bevindt zich de Zwartewaterallee, met daarachter de woonwijk Holtenbroek en direct aan de aan de overzijde van de allee het hoofdgebouw van het Deltion College.



Luchtfoto projectgebied

De omgeving kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied. Het perceel, gesitueerd nabij het kruispunt Zwartewaterallee-Burgemeester Roelenweg maakt deel uit van een strook tussen de Zwartewaterallee (ring) en de snelweg A28. Dat gebied heeft een gemengd karakter, met onder andere onderwijs, wonen en kantoren, gehuisvest in overwegend forse bouwmassa's. Met name het wegverkeer geeft een zekere geluidbelasting. De A28 is daarnaast een hoofdtransportroute voor gevaarlijke stoffen.

De Zwartewaterallee is vormgegeven als functionele stedelijke ontsluitingsweg. De verkeersstromingen voor de auto's, fietsers en voetgangers zijn gescheiden door ruime groene bermen met bomen, welke deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. De Zwartewaterallee is een belangrijke schakel als onderdeel van de stadsring die de wijken van Zwolle-Noord verbindt en ontsluit. Het maakt onderdeel uit van de buitenste stadsring. Ook de Burgemeester Roelenweg kent gescheiden verkeersvoorzieningen en tot de hoofdstructuur behorende groenvoorzieningen.

27 september 2024

Motivering omgevingsvergunning realiseren van 5 tijdelijke woningen voor dak- en thuislozen (periode 15 jaar) naast Nijverheidstraat 1A (zaaknummer 0193ESUITE1240012024)

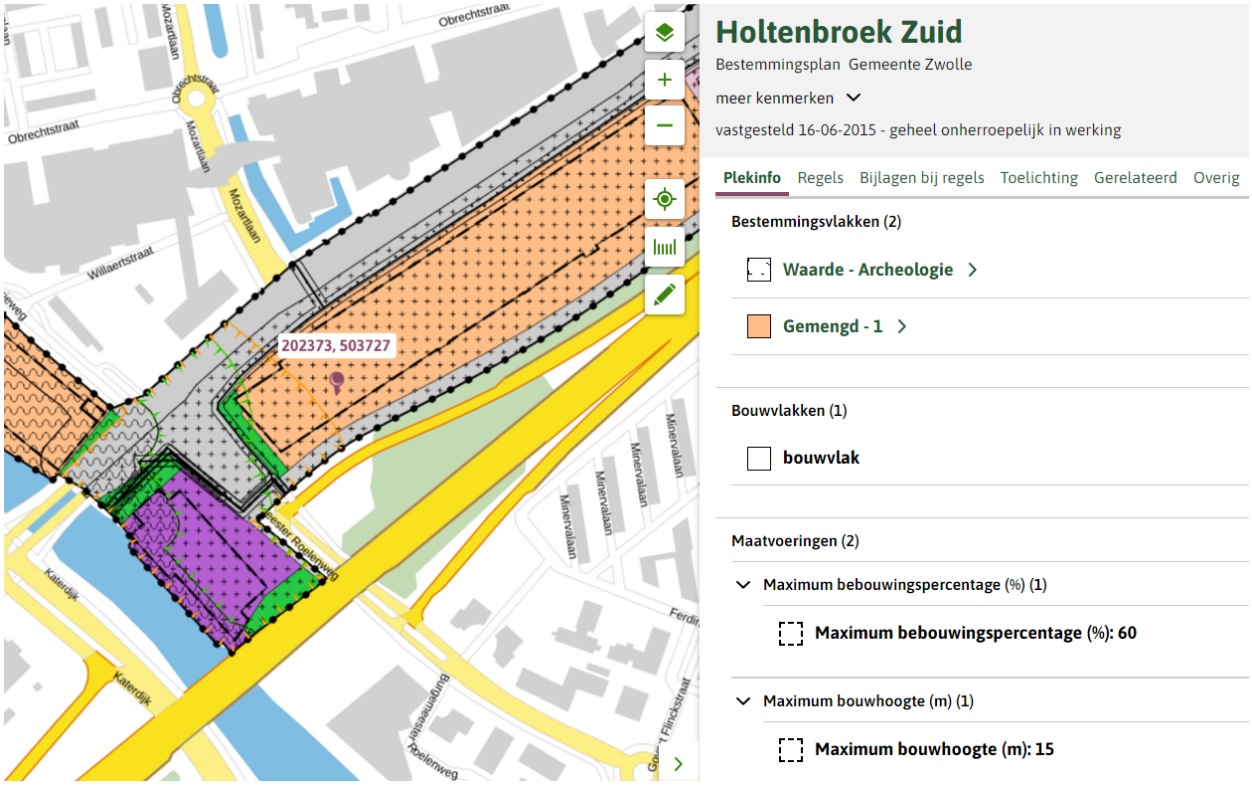
Omgevingsplan

In het vigerende omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan “Holtenbroek Zuid” vastgesteld op 16 juni 2015) heeft het projectgebied de bestemming “Gemengd-1” en de dubbelbestemming “Waarde–Archeologie”.

Daarnaast is een bouwvlak gedefinieerd waarbinnen de bebouwing gerealiseerd moet worden. Voor de maatvoering van het bouwvlak zijn de volgende waarden vastgesteld: maximum bebouwingspercentage: 60%, maximum bouwhoogte: 15 meter.

De voor “Gemengd-1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeven van kantoren, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, sport, sportieve recreatie; cultuur en ontspanning, leisure zoals wellness, bowling/snooker, dansschool;
- met uitzondering van gebouwen voor verminderd zelfredzame personen en niet zelfredzame personen, voor zover andere functies dan wonen zijn aangeduid als toelaatbaar binnen deze bestemming in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemening, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen;
- met daaraan ondergeschikt: wegen en paden, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water;
- met de daarbij behorende: tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Uitsnede vigerend omgevingsplan

Daarnaast is ook het “Parapluplan parkeren” van toepassing, vastgesteld op 3 juli 2017 door de gemeenteraad van Zwolle. In dit Parapluplan wordt parkeren op eigen terrein voorgeschreven, waarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave conform de Regeling parkeernormen 2016, versie 2021. Het plangebied van deze parapluherziening omvat het grootste deel van het gemeentelijk grondgebied. De Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 is het kader voor het begrip -voldoende parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe plannen. Ook is dit het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en-/of gebruik.



De gebruiksregels “Gemengd – 1” van het vigerende omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan “Holtenbroek Zuid”) voorzien dan ook niet in de mogelijkheid om de vijf tijdelijke woonunits te realiseren.

Hoofdstuk 3 PLANOPZET

Met de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het mogelijk gemaakt vijf tijdelijke woonunits te realiseren naast De Herberg aan de Nijverheidstraat 1a te Zwolle.

Afwijken van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als resultaat wordt zo'n evenwichtige toedeling verwacht, gericht op het in samenhang bereiken van de gestelde doelen in en vanuit de Omgevingswet.

Rekening moet worden gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen. Met aandacht voor de noodzaak van de functie, de geschiktheid van de plek en de (nadelige) gevolgen van de toedeling voor belanghebbenden (waaronder bestaande rechten). Een zorgvuldig afgewogen balans tussen beschermen en ontwikkelen. Gericht op het bereiken van ruimtelijke kwaliteit, met een afgewogen verhouding tussen de gebruikswaarde (het functioneren), de belevingswaarde (de uiterlijke verschijning) en toekomstwaarde (de houdbaarheid in de tijd).

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

Projectbeschrijving

Vanuit maatschappelijke behoefte is reeds lange tijd de wens om woningen te realiseren voor mensen die het niet lukt te wonen in een reguliere woonomgeving; met hun (onaangepaste) manier van leven voelen ze zich hier niet thuis en is het risico op overlast gevend gedrag naar omwonenden te groot.

Met passende ondersteuning op afstand en in een passende, prikkelarme woonomgeving zijn ze in staat en bereid om zelfstandig te wonen en zelf regie te voeren over hun leven, zonder dat ze daarbij overlast veroorzaken naar omwonenden.

De locatie aan de Nijverheidstraat, gelegen naast de Herberg, biedt de mogelijkheid in deze behoefte te voorzien.

Het zijn geen woningen van De Herberg, de ligging ernaast biedt wel voordelen:
- Bekendheid met en opgebouwd draagvlak in de omgeving voor "thuisloze mensen".
- Toezichthoudende faciliteiten.

Er wordt van deze mensen in principe niet verwacht dat ze op termijn terugkeren, resp. doorstromen, naar een reguliere woning/woonomgeving. Als over 15 jaar een andere locatie gevonden moet worden zullen de woningen tezamen met de bewoners verplaatst moeten worden.

Het project betreft een samenwerkingsverband tussen de gemeente Zwolle, 3 zorgpartijen (Leger des Heils, Limor en RIBW) en SWZ. Het project wordt daarnaast ondersteund door de provincie Overijssel.

De projectlocatie is in eigendom van de gemeente Zwolle. Overeengekomen is dat de gemeente de locatie ter beschikking stelt middels een huurovereenkomst tussen SWZ en de Gemeente. Ten behoeve van de woonunits zal een huurafhankelijk recht van opstal worden gevestigd, dat afhankelijk is van de huurovereenkomst.

Het project voorziet in de realisatie van een 5-tal tijdelijke woningen in de sociale huur voor de duur van 15 jaar. Het betreffen kleine, zelfstandige woning, voor 1-persoonshuishoudens met een vloeroppervlak van circa 30 m². De woning bestaat uit een woonkamer met open keuken, een sanitaire cel en heeft één slaapkamer. De woningen worden volledig in de fabriek opgebouwd en met een vrachtwagen naar de locatie getransporteerd. Het product kan worden geschaard in het 'hogere' segment tijdelijke huisvesting.

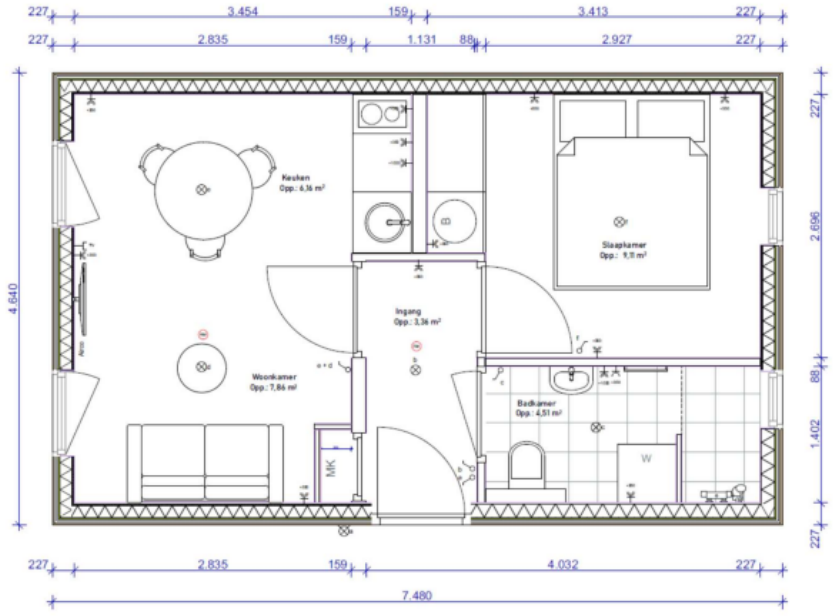
De woningen zijn zogenaamd modulair. De woningen worden gemonteerd met behulp van vooraf in de fabriek samengestelde modules. De woningen bestaan voor 90% uit circulaire materialen, voornamelijk hout.

De voordelen van de modulaire bouwmethode is; snelheid, flexibiliteit voor de toekomst en kwaliteit. Daarnaast heeft het een minimale impact op het milieu en zeer beperkte verstoring van de plaatselijke omgeving tijdens de bouw. De bouwtijd is namelijk zeer kort.

De plattegronden van de woningen zijn afgestemd op de geluidbelasting van het wegverkeer. Het uitgevoerde geluidsonderzoek door Nieman (zie hoofdstuk 8.6) wijst uit dat het plangebied hinder ondervindt van wegverkeerslawaai van de A28. Onderstaande (bouwkundige) maatregelen dragen eraan bij dat het woonklimaat binnen voldoende is:

- Gevels worden doof uitgevoerd daar waar de grenswaarde wordt overschreden;
- Het aanbrengen van extra akoestisch isolatiemateriaal in de buitenwanden.
- Het aanbrengen van akoestische beglazing en susroosters om geluidsluw te ventileren.
- Het aanbrengen van een aarden wal, inclusief een geluidsscherm, rondom de woningen.

Voor een gezond binnenklimaat wordt gebruik gemaakt van natuurlijke ventilatietoevoer en mechanische afvoer. Daarnaast worden rolluiken aangebracht om hittestress tegen te gaan.



Plattegrond

De woningen zijn all-electric. Dat betekent dat er geen gebruik wordt gemaakt van aardgas voor verwarming en warm tapwater. Verwarming gebeurt middels elektrische radiatoren en warmtapwater middels een elektrische boiler. Iedere woning beschikt over 6 zonnepanelen om een groot deel van het elektraverbruik duurzaam op te wekken. Bovendien draagt dit bij aan de betaalbaarheid van de woningen. De woningen voldoen op gebied van isolatie aan de nieuwbouweisen conform het geldende Bouwbesluit (BENG-eisen).

De doelgroep heeft behoefte aan een prikkelarme omgeving. Om deze redenen wordt rondom de woningen een groene wal aangebracht met bovenop nog geluidscherm (totaal 2,5 meter hoog). De aarden wal zal voorzien worden van onderhoudsarme beplanting (bodembedekkers). Onderhoudswerkzaamheden aan deze wal zijn dan ook beperkt. De woningen worden daarmee aan het zicht onttrokken. Toegang tot het afgeschermde woongebied geschiedt middels een voetpad zijde De Herberg. Ook aan deze zijde worden een 2-tal parkeerplaatsen gerealiseerd t.b.v. bezoek en/of zorgverlening in welke hoedanigheid dan ook. Aan de overzijde zal er nog een 2e vluchtweg worden gerealiseerd middels een geluidswerende vluchtdeur die in de aarden wal zal worden opgenomen. Het plangebied komt zoveel mogelijk in het groen te staan. Hierbij valt te denken aan grassen, bodembedekkers en lage struikgewassen Daarnaast worden wadi’s aangelegd om hemelwater te infiltreren en vast te houden waarmee een klimaat adaptief plan wordt gerealiseerd.



Impressie gezien vanaf de Nijverheidstraat



Inrichting buitenruimte

In de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning is de aflopen jaren de omgeving op verschillende momenten geïnformeerd en betrokken. Het resultaat van het participatietraject is dat in samenwerking met Zorgcluster Pannenkoekendijk een beheerplan is opgesteld waarin diverse afspraken zijn gemaakt omtrent het leefbaar en veilig houden van de omgeving. Om zo aantrekkende werking en verdere overlast in de omgeving te voorkomen. Daarnaast was het realiseren van een prikkelarme omgeving, zoals hiervoor al is beschreven, ook een resultaat van het participatietraject. Ook is aandacht gevraagd voor de overlast rondom de kantoorpanden Burgemeester Roelenweg. De afspraak is dat Creating Balance en politie snel acteren op overlastmeldingen van de betreffende kantooreigenaren.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

De realisatie van de 5 tijdelijke woonunits sluit aan op een grote behoefte. Het programma voorziet in betaalbare huurwoningen, waar een grote vraag naar bestaat en welke past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in overeenstemming is met de actuele woningbehoefte van de beoogde doelgroep. Het ontwerp past binnen de omgeving en geeft deze een kwaliteitsimpuls. Ondanks dat het tijdelijke ontwikkeling betreft, is bij de uitwerking echter wel aandacht geweest voor kwaliteit, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie van de woningen en de directe omgeving daarvan. Uit onderzoek is gebleken dat de realisatie van de tijdelijke woonunits geen gevolgen heeft voor de aanwezige bomen aan de Nijverheidstraat.

In de directe omgeving is een grote diversiteit aan functies. Voor de milieuzonering is, bij het momenteel (nog)niet beschikbaar zijn van de nieuwe methode milieuzonering, uitgegaan van VNG-handreiking ‘Bedrijven- en milieuzonering. De richtafstanden van omliggende bestemmingen (Deltion, De Herberg, Nieuw-Apostolische kerk) overschrijden de geplande woonfunctie voor de richtafstand behorende bij geluid. Het is vanwege de bestaande geluidsbelasting door wegverkeer noodzakelijk dat akoestische maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de genormeerde geluidsbelasting, en om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Met deze maatregelen is het aannemelijk dat de geluidsbelasting door de omliggende instanties (zowel de bestaande bedrijven en inrichtingen als de planologisch maximaal mogelijke inrichtingen) op de voorgenomen ontwikkeling beperkt is. Het project borgt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de richtafstanden, in combinatie met de akoestische maatregelen, zijn voldoende om de planologische mogelijke milieuruimte van omliggende instellingen niet te hinderen.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn twee risicobronnen, te weten een buisleiding (hogedruk gas) en de rijksweg A28, van belang voor de realisatie van de tijdelijke woonunits. Op basis van het uitgevoerde onderzoek (door TAUW) en de adviezen van de veiligheidsregio zijn maatregelen in het (bouw)plan opgenomen die ervoor zorgen dat het risico van externe veiligheid aanvaardbaar wordt geacht. Aangezien het plan betrekking heeft op de komst van kwetsbare gebouwen, waarbij zeer kwetsbare functies zijn uitgesloten, zijn aanvullende bouwmaatregelen onder de Omgevingswet niet vereist. Om het groepsrisico welke in het onderzoek is omschreven te verlagen worden vijf aanvullende maatregelen getroffen.

Uit de overige uitgevoerde onderzoeken naar de aspecten bodem, archeologie, luchtkwaliteit, stikstof, flora en fauna is gebleken dat deze geen belemmering vormen voor de realisatie van de vijf tijdelijke woonunits.

Eindconclusie is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de hoofdstukken 6 t/m 9 wordt op alle relevante aspecten nader ingegaan.

Hoofdstuk 4 PARTICIPATIE

Participatie geeft in een vroegtijdig stadium, vooruitlopend op de formele procedure, meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen.

Door de aanvrager is participatie gevoerd en een participatiejournaal ingediend, zie bijlage 1. Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke punten die bij de participatie naar voren zijn gebracht en legt uit wat met deze punten is gedaan.

Een groot deel van het voorbereidende traject van de aanvraag heeft plaatsgevonden voordat de gemeenteraad van Zwolle HANZA! heeft aangenomen als gemeentelijke participatie leidraad. In het participatie verslag, welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning, laat aanvrager zien dat ze haar gevoerde participatie langs de maatstaven van HANZA heeft gelegd. Hoewel in proces/volgordelijkheid en producten deze verschillen van elkaar zijn de belangrijkste uitgangspunten van HANZA! terug te zien in het gevoerde participatietraject.

Aanvrager is tijdens de voorbereiding van deze aanvraag (de afgelopen 5 jaar) verschillende malen met haar plannen de omgeving in geweest. Het verslag bevat een tijdlijn van het doorlopen traject. Uit dat traject zijn de volgende punten voortgekomen:

“1) Voorkom aantrekkende werking en verdere overlast in de omgeving.
In samenwerking met Zorgcluster Pannenkoekendijk is een beheerplan opgesteld waarin diverse afspraken zijn gemaakt omtrent het leefbaar en veilig houden van de omgeving.”
In het beheerplan zijn afspraken gemaakt over hoe er omgegaan wordt met overlast, wat de “huisregels” zijn, hoe de zorg georganiseerd is en hoe het toezicht geregeld is. Ook biedt dit handvatten voor hoe en waar mensen met klachten of vragen terecht kunnen. Dat beheerplan is onderdeel van het grotere beheerplan voor Het zorgcluster Pannenkoekendijk. Hierin speelt de commissie van het zorgcluster een belangrijke rol in de uitvoering van dat plan. Hier zitten o.a. politie, zorgpartijen, gemeente en bewonersverenigingen in.

“2) Zorg voor een prikkelarme omgeving.
De woningen komen circa 6 m uit elkaar te staan binnen een aarden wal. Hiermee zijn de woningen aan het zicht onttrokken. Toegang alleen via zijde De Herberg. Hiermee is een prikkelarme omgeving gerealiseerd.”

“3) Aandacht voor huidige overlast rondom kantoorpanden Burgemeester Roelenweg.
Het blijkt dat het hier vooral gaat om mensen van Oost-Europese afkomst zonder vaste woon of verblijfplaats. Creating Balance en politie acteren snel op overlastmeldingen van de desbetreffende kantooreigenaren.” Ook de gemeente heeft vanuit zorg/sociaal domein zicht op deze overlastbron.

Naast de participatie met de omgeving is ook tweemaal het plan besproken aan de Regionale omgevingstafel. Hier hebben de veiligheidsregio, Provincie Overijssel, GGD Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta (artikel 5.37 Bkl) en de omgevingsdienst Overijssel reactie en advies gegeven op de plannen. Na de intreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de omgevingstafel om aanvullend advies gevraagd naar aanleiding van de wetswijziging.

Hoofdstuk 5 BELEIDSDOELEN

De motivering voor het afwijken van het omgevingsplan is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het relevante generieke omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van de aanvraag aan die kaders. Een verdieping van relevant sectoraal beleid en regelgeving komt aan de orde in hoofdstuk 6 tot en met 9.

5.1 Rijksbeleid

Omgevingswet (regel)
De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

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

De instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl richten zich op omgevingsplannen. Op grond van paragraaf 8.1.1.2 van het Bkl zijn deze instructieregels ook van toepassing bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa). Om deze reden zijn de instructieregels toegepast en als zodanig benoemd bij deze omgevingsvergunning.

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

Opgaven
Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:
- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Realiseren opgaven

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

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

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

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

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

Toetsing en conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Met deze vergunning wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

De realisatie van vijf tijdelijke woonunits is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie. De toevoeging van 5 duurzame woningen sluit aan op de woningbouwopgave.

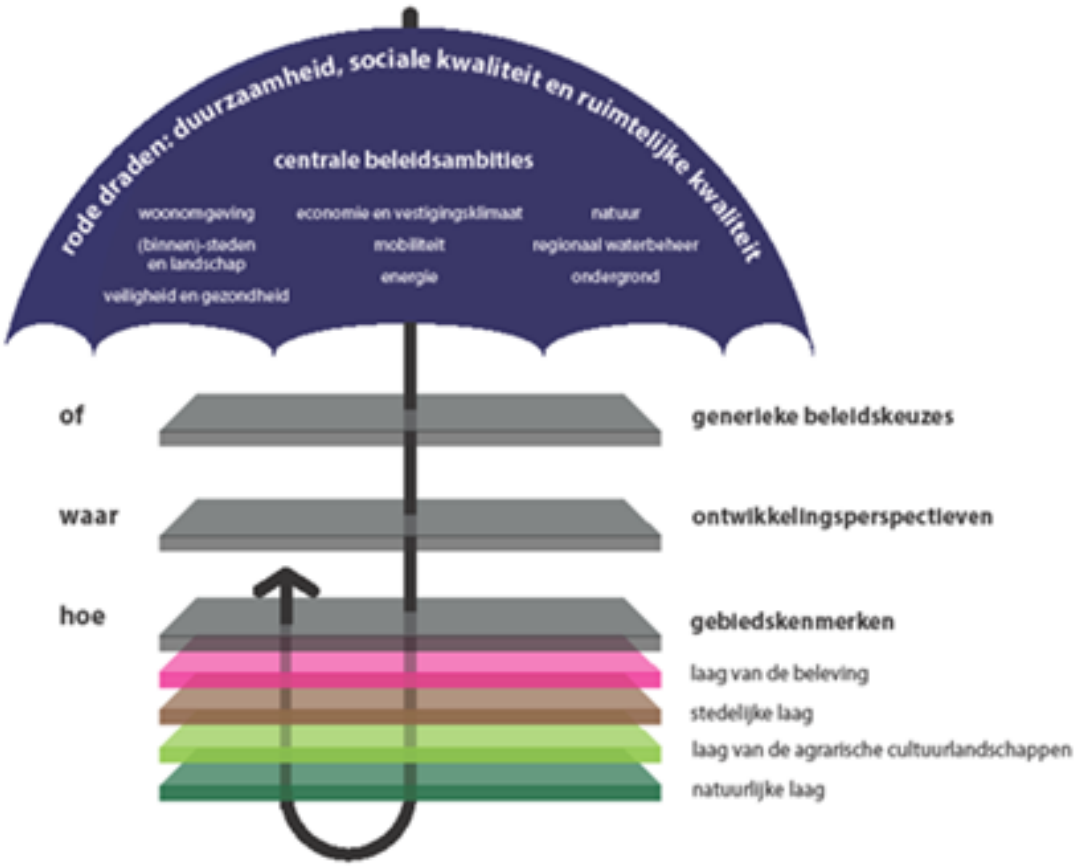
5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



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

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde

voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

Gebiedskenmerken

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

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

Toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuze

Met het beoogde programma wordt op een binnenstedelijke locatie bijgedragen aan de invulling van een grote woningbehoefte aan betaalbare woningen. Het plangebied ligt niet binnen een in de visie en/of verordening aangewezen reserveringsgebied of natuurgebied. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit van de omgeving.

Ontwikkelingsperspectieven

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

De realisatie van de vijf tijdelijke woonunits is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief. Er vindt een ruimtelijke opwaardering plaats met duurzame woningen. Door de daken vol te leggen met zonnepanelen wordt duurzame energie opgewekt zodat bijgedragen wordt aan de energietransitie. Daarnaast worden er voldoende bergingsmogelijkheden voor hemelwater gecreëerd om overstroming of wateroverlast tegen te gaan.

Gebiedskenmerken

Het projectgebied is aangemerkt als 'woonwijken 1955-nu'. De omgevingsvisie geeft herstructurering van naoorlogse wijken als ambitie voor vitale steden. De wijken van na de oorlog behouden hierbij hun eigen karakter. De omgevingsvisie geeft als richting mee dat als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, nieuwe bebouwing zich voegt in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel, maar als onderdeel daarvan wel herkenbaar is.

De natuurlijke laag van het projectgebied wordt aangemerkt als 'dekzandvlakte en ruggen', de laag van beleving als 'IJssellinie inundatieveld'. Vanuit deze lagen geeft de omgevingsvisie als richting mee beeldbepalende cultuurhistorische elementen te behouden en te versterken, bijvoorbeeld met inrichtingsmaatregelen wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaats vinden. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

De realisatie van de vijf tijdelijke woonunits is in overeenstemming met de gebiedskenmerken. De toevoeging past naar aard, maat en karakter binnen de omgeving. Het projectgebied heeft geen cultuurhistorische waarde en/of een beschermingswaardig reliëf.

Omgevingsverordening Overijssel (regel)

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

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

De instructieregels uit de omgevingsverordening richten zich op omgevingsplannen. Op grond van paragraaf 8.1.1.2 van het Bkl en artikel 4.1 van de Omgevingsverordening Overijssel zijn deze instructieregels ook van toepassing bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa). Om deze reden zijn de instructieregels toegepast en als zodanig benoemd bij deze omgevingsvergunning.

Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Met deze vergunning wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in provinciaal beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

5.3 Gemeentelijk beleid

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

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

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

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

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

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

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



het 'Huis van Zwolle'

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

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

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

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

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

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

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

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

Het projectgebied maakt volgens de visiekaart deel uit van de Strategische ontwikkelzone Stadsruit, transformatiegebied Zwartewaterallee en, voor een deel, de Groenstructuur. Veel van de beoogde te bouwen woningen in Zwolle krijgen een plek binnen de Stadsruit. Het worden gemengde stedelijke gebieden waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Telkens afhankelijk van de kwaliteit van het gebied en de behoeften uit de omgeving en voor de stad. Waarbij de ring op termijn een stadsboulevard wordt die aansluit bij de specifieke omgeving.

De omgevingsvisie geeft ook gebiedsprofielen. Volgens de visie maakt het projectgebied deel uit van het gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied' en 'Dynamisch gebied gewenst'. In dynamische gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Ingezet wordt onder meer op een aantrekkelijke buitenruimte (o.a. door vergroenen) en hoge ruimtelijke kwaliteit. Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen zijn leidend in dit gebied. Er is ruimte voor hoog stedelijke vormen van wonen (in de vorm van onderscheidende woonmilieus) en werken. Van belang is een optimale bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers voor alle vervoersmiddelen en het tegengaan van parkeeroverlast.

De omgevingsvisie geeft ook een raamwerk, welke de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastlegt. Dit raamwerk richt zich onder meer op het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Het perceel ligt onder andere binnen de raamwerken gezondheid (geluidscontour A28, geluidscontour ring), zeer waardevol landschap (gedeeltelijk) en hoofdgroenstructuur (gedeeltelijk).

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

De koers is dat de hoofdgroenstructuur, als onderdeel van het fysieke kapitaal van Zwolle, in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. We vinden het belangrijk dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Daarvoor gelden spelregels, onder andere gericht op behoud en versterking van de groenstructuur en op een goede landschappelijke en stedelijke inpassing van ingrepen in de fysieke leefomgeving, passend bij de kenmerken van het landschap.

De gemeente Zwolle vindt het ook belangrijk dat bij elke ontwikkeling in de fysieke leefomgeving klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit integraal afgewogen worden. Om dat op een goede en transparante wijze te doen moet een KEC-toets worden opgesteld.

27 september 2024

Motivering omgevingsvergunning realiseren van 5 tijdelijke woningen voor dak- en thuislozen (periode 15 jaar) naast Nijverheidstraat 1A (zaaknummer 0193ESUITE1240012024)

Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Met deze vergunning wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in het generieke gemeentelijk beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee

De stad Zwolle groeit. Er zijn veel nieuwe woningen nodig. In het centrum en in de omliggende wijken heeft de gemeente de ambitie om het woonaanbod uit te breiden. Daarom kunnen circa 1.000 tot 1.300 gevarieerde woningen in en rondom de Zwartewaterallee worden gebouwd.

In die visie verkleurt Holtenbroek-Zuid zo tot een nieuw woon-werkmilieu met meer ruimte voor wonen om het draagvlak voor voorzieningen en de stedelijke dynamiek te vergroten. Een uitwerking van de visie die de integrale samenhang in Holtenbroek-Zuid vastlegt is er nog niet. Met die achtergrond reageert het plan voor de realisatie van vijf tijdelijke woningen zo goed als mogelijk op de gebiedsvisie Zwartewaterallee.

Toetsing aan gebiedsvisie

Met de realisatie van de vijf tijdelijke woonunits wordt invulling gegeven aan de uitbreiding van het woonaanbod rond de Zwartewaterallee.

Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden de vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Met deze vergunning wordt, met in acht neming van de gebiedsvisie Zwartewaterallee, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen.

Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES

In hoofdstuk 3 van deze motivering is de buitenplanse omgevingsvergunning op hoofdlijnen, integraal onderbouwd. Vervolgens is in hoofdstuk 4 beschreven hoe rekening is gehouden met wat bij de participatie naar voren is gebracht. En is in hoofdstuk 5 onderbouwd dat de omgevingsvergunning niet in strijd is met de relevante generieke beleidskaders over de fysieke leefomgeving.
In vervolg hierop geven de hoofdstukken 6 tot en met 9 een verdieping op de bij deze omgevingsvergunning relevante specifieke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving. Voor veel van die onderdelen bestaan eigen, specifieke wettelijke instructies, normen en beleidskaders. Dit vraagt een nadere onderbouwing van de vergunning op die specifieke instructies, normen en kaders, waar nodig met onderzoek. Hierbij is, voor zover aan de orde, onderzocht wat de effecten zijn van het project op de omgeving. Per onderwerp staat aangegeven of er aanleiding is geweest een voorschrift te verbinden aan de omgevingsvergunning en zo ja, wat het voorschrift inhoudt.

Hoofdstuk 6 richt zich op de functies.

6.1 Wonen

6.1.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa[1] in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. Bij wonen gaat het om instructieregels over duurzame verstedelijking en gebruik van bouwwerken.

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

Paragraaf 5.1.7a van het Bkl geeft aan dat een bopa dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de Omgevingswet kosten moeten worden verhaald, regels kan bevatten over de te realiseren categorieën woningen, voor zover het gaat om onder andere sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

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

Afdeling 4.2 van de verordening geeft instructieregels gericht op concentratie van stedelijke functies in kernen, het bevorderen van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid. Een bopa kan woningbouw toelaten als voorzien wordt in een bovenregionale behoefte. Woningbouw in de Groene Omgeving (buitengebied) kan alleen onder voorwaarden, onder andere als aannemelijk is gemaakt dat in

[1] De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving gaan over het omgevingsplan. Met art. 8.0b van dat besluit worden deze ook van toepassing verklaard op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). De Omgevingsverordening Overijssel 2024 kent een vergelijkbare regeling (art. 4.1). In de hoofdstukken 6 t/m 9 van dit document wordt daarom gerefereerd aan de bopa in plaats van het omgevingsplan.

redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied. Woningbouw kan alleen mogelijk worden gemaakt als aannemelijk is dat deze toekomstbestendig is.

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

Gemeente

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

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

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

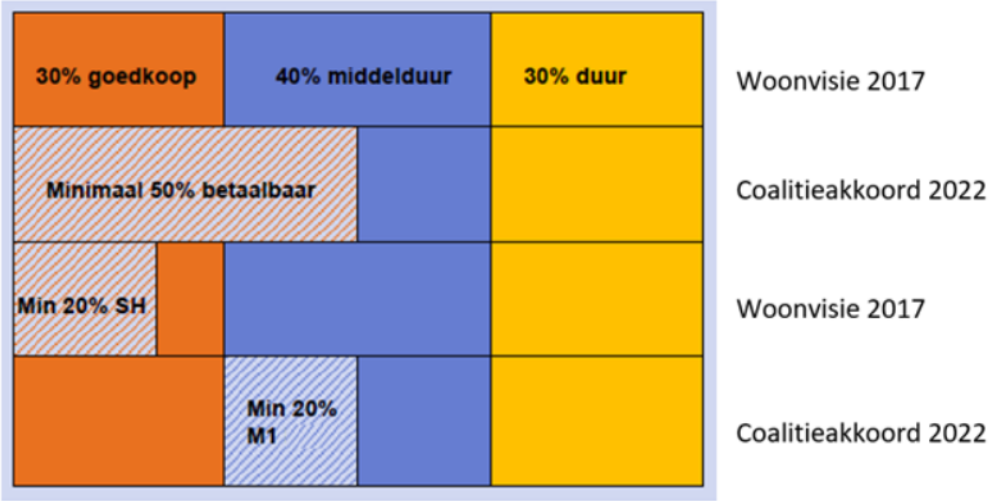
Ruim 60% van de nieuwe woningen worden gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat mensen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger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

Op 14 oktober 2019 heeft de raad de *Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024* vastgesteld als aanscherping- en uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2017. Daarin is de woningbouwproductie ambitie opgehoogd naar in totaal 10.000 woningen tot 2030. Met gemiddeld 1000 woningen per jaar tot 2030 willen we het woningtekort op alle fronten aanpakken met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Hier gaan we adaptief, flexibel en schaalbaar mee om; "de toekomst is niet voorspelbaar, wel voorstelbaar".
We bouwen in de prijsverhouding 30-40-30. Dat wil zeggen 30% van het woonprogramma bestaat uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur volgens de 'prijsgrenzen woningbouw Zwolle' dat jaarlijks geïndexeerd wordt.

Minimaal 50% van het woonprogramma is betaalbaar conform het coalitieakkoord Samen voor een waarde(n)volle toekomst' (mei 2022). Dat wil zeggen dat 30% goedkoop opgeleverd moet worden, ten

minste twee derde daarvan moet bestaan uit sociale huur. Dit betekent dat in ieder geval 20% van het totaal sociale huur zal moeten zijn. Naast 30% goedkoop is er 20% middelduur 1 vereist voor het halen van de betaalbaarheidseis. De helft hiervan, 10% van het totale programma, dient te bestaan uit middeldure huur 1 conform de verordening middenhuurwoningen. De sociale huurwoningen worden gerealiseerd volgens de uitgangspunten sociale huurwoningen die vastgesteld zijn door het college op 13 december 2022. Indien de middeldure woningen worden verhuurd, worden ze gerealiseerd volgens de uitgangspunten in de verordening middeldure huur. Naast 20% sociale huur en 20% middeldure woningen resteert 10% in het goedkope programma. Dit kan worden ingezet voor huur, koop en/of overige eigendomsvormen zoals wooncoöperaties, mits het maar in het goedkope segment wordt gerealiseerd. In totaal is daarmee 50% van het woningbouwprogramma betaalbaar en conform het coalitieakkoord. 10% van het woonprogramma is bestemd voor maatschappelijke doelgroepen en wonen met zorg.

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



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

Aanvullend gelden nog de volgende specifieke beleidsregels:
- Beleidsregel voor zelfstandige woonruimte
- Beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte.

Gebiedsvisie

De visieontwikkeling op het gebied van wonen van de Zwartewaterallee is op wijkniveau (Holtenbroek en Aa-landen) georganiseerd. Dit om de specifieke kenmerken en ontwikkelingen van de wijk aan te vullen en het bestaande en nieuwe op elkaar aan te laten sluiten. Dit betekent dat zowel voor de wijk Holtenbroek als voor Aa-landen is gekeken naar welke bijdrage er aan de stad geleverd kan worden. Het doel is een waardevolle aanvulling op de stad te zijn; hoe kunnen we Zwolle mooier maken?

Voor het vaststellen van een woonprogramma voor de woningbouwlocaties is eerst de context van deze locaties geschetst. Gebaseerd op een analyse van de wijk waartoe ze behoren en het gemeentelijk beleid om de relatie met de stad als geheel te borgen. De analyse van beide wijken behelst geografische elementen en demografische ontwikkelingen. De analyse van het beleid richt zich met name op de Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027 en de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024. Zowel Holtenbroek als Aa-landen zijn beschouwd vanuit het in de woonvisie opgenomen uitgangspunt: het toevoegen van stedelijk woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. Verder zijn de kernwaarden van Holtenbroek en Aa-landen in de gebiedsvisie beschreven. Voor Holtenbroek is daarbij gebruik gemaakt van het positioneringsstatement 'Kleurrijk Holtenbroek' uit 2018.

Voor Holtenbroek richt die invulling van het woonprogramma zich op een grote groep mensen die in het centrum niet aan bod komt, maar wel de behoefte heeft om stedelijk en relatief dicht bij de 18 voorzieningen van een stad te wonen. Het gaat hierbij om de jonge stedelingen, zowel starters als mensen met middeninkomens, maar ook de empty nesters die als de kinderen uit huis zijn willen genieten van wat de stad te bieden heeft. Hier vinden ze een aantrekkelijk alternatief: veel comfort en de goede prijs-kwaliteit verhouding van nieuwbouw. Voor de doelgroep starters en middeninkomens is met name ook betaalbaarheid belangrijk. De doelgroep middeninkomens vormt de motor van de economie of is er onderdeel van geweest. Verschillende leefstijlen kunnen dan op de diverse ontwikkelingen ter hoogte van Holtenbroek een plek vinden.

Naar aanleiding hiervan is op gebiedsniveau naar een goede verdeling van het woonprogramma gezocht als passende aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De uitkomst van de verdeling is 32% goedkoop, 47% middelduur en 21% duur. Daarmee wordt de in het beleid opgenomen 30-40-30 verdeling nagenoeg gehaald. De woningtypologie is in relatie met het beoogde woonmilieu gestapelde bouw in allerlei verschijningsvormen, met aandacht voor het creëren van een kwalitatieve leefomgeving en openbare ruimte. Het woonprogramma bestaat voornamelijk uit twee- en driekamerappartementen. Dit is een waardevolle aanvulling voor de woningvoorraad in Zwolle omdat op deze locaties het aanbod wordt gecompleteerd.

6.1.2 Beoordeling

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Artikel 5.129g van het Bkl geeft aan dat als een ontwikkeling voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, rekening moet worden gehouden met:

a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit geldt voor een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Er zijn inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt. Woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen kunnen als stedelijke ontwikkeling worden gezien. Dit betekent dat het voorliggende project,

met slechts 5 woningen, een niet stedelijke ontwikkeling betreft en de ladder van duurzame verstedelijking daarom niet van toepassing is.

In de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 is als actualisatie op- en uitvoering van de Woonvisie de woningbouwbehoefte in de periode 2020 tot 2030 vastgesteld op 10.000 woningen.

Van de beoogde 10.000 woningen tot 2030 zijn er op 1 januari ruim 2000 gerealiseerd. De totale harde plancapaciteit van woningen met directe bouwtitel is 3.330 (peildatum 1-2-2023) en blijft daarmee ruim onder de totale behoeftevraag voor woningen in Zwolle.

Het aantal van 5 woningen maakt deel uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op het feit dat er een ondercapaciteit is in de vraag naar het aantal woningen, is er ruim voldoende kwantitatieve ruimte voor de woningen. Dat betekent dat voor de realisatie van 5 tijdelijke woningen voldoende planologische ruimte bestaat.

Gelet op het feit dat we een thuis willen bieden voor iedereen, er een grote vraag is naar woningen voor dak- en thuislozen, draagt deze ontwikkeling ook kwalitatief bij aan de woonopgave van Zwolle.

De ontwikkeling is tevens onderdeel van de Flexwonen aanpak om versneld betaalbare woningen toe te voegen. Voor deze lontwikkeling is Rijkssubsidie ontvangen vanuit de stimuleringsregeling Flexwonen. Voorwaarde is dat het woningbouwprogramma volledig betaalbaar is.

6.1.3 Conclusie

Met deze bopa worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor wonen en past binnen de (urgente) woningbehoefte en de gemeentelijke wens om onbenutte locaties binnen de bestaande stad te transformeren en te benutten voor de woningbouwopgave.

6.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp wonen geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

6.2 Verkeer / openbare ruimte

6.2.1 Kaders

Rijk

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

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

Provincie

De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij verkeer / openbare ruimte gaat het om instructieregels over mobiliteit.

Paragraaf 4.10.1 van de verordening geeft voor bopa's die ontwikkelingen mogelijk maken instructieregels over mobiliteit. Gericht op de bundeling van verkeersstromen op de hoofdinfrastructuur waar het belang van een goede en veilige doorstroming voorop wordt gezet. En het behoud van de

kwaliteit van de leefomgeving in de overige gebieden, waaraan het mobiliteitsbelang ondergeschikt geacht wordt.

Gemeente

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

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

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

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

Mobiliteitsbeleid
Het op dit moment vigerende Zwolse mobiliteitsbeleid vloeit voort uit het rijks - en provinciaal beleid en is verwoord in de Mobiliteitsvisie. De Mobiliteitsvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. In de mobiliteitsvisie komt naar voren dat de verdere groei van de mobiliteit niet zondermeer opgevangen wordt door de mobiliteitsvraag te faciliteren met nieuwe infrastructuur. En dat de ambitie is voornamelijk te investeren in een bereikbaar en toegankelijk Zwolle, waarbij mobiliteit gaat bijdragen aan andere Zwolse doelstellingen. Van economische groei tot de woningbouwopgave; van klimaat neutrale gemeente tot gezonde en vitale wijken.

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

Zwolle heeft een gunstige positie qua ontwikkeling. In de na te streven doelen op het gebied van duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, economische groei, leefbaarheid en dergelijke is het daarom noodzakelijk om prioriteiten te stellen. Zwolle wil de kwaliteiten als bereikbare en gezonde stad vasthouden door, naast de noodzakelijke uitbreiding van de infrastructuur, de samenleving te mobiliseren om de groeiende vraag naar mobiliteit om te buigen in een duurzame richting.

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

De Regeling Parkeernormen 2016 (versie 2021) is het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, omgevingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning in de gemeente Zwolle. Het beleid van de Gemeente Zwolle is dat de parkeeropgave van een bouwplan of een ontwikkeling primair op eigen terrein van het bouwplan of ontwikkeling gerealiseerd moet worden. Wat de parkeeropgave is, wordt bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers CROW. De aan te leggen parkeerplaatsen dienen ook te voldoen aan de eisen uit de Regeling Parkeernormen over maatvoering en bruikbaarheid.

Gebiedsvisie
De Zwartewaterallee is onderdeel van de Ring van Zwolle die onder andere de wijken Aa-landen en Holtenbroek ontsluit in diverse richtingen. Het functioneren van de Zwartewaterallee met de daarop aansluitende wegen speelt een belangrijke in het stedelijk netwerk. In het kader van de gebiedsvisie Zwartewaterallee is er verkeersonderzoek uitgevoerd naar het effect van de woningbouw langs de Zwartewaterallee, omdat de toename in programma extra verkeersbewegingen oplevert die een mogelijke impact op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in de directe omgeving van de diverse kruispunten.

Geanalyseerd is in hoeverre de ontwikkelingen impact hebben op de doorstroming op de kruispunten. Uitkomst van die studie is dat het verkeer op de Zwartewaterallee goed doorstroomt tot zij bij de aansluiting A28 noord komen. Op dat kruispuntcomplex kan het verkeer niet verwerkt worden zonder wachtrijvorming. De reistijdverhouding tussen spits en dal op het traject Zwartewaterallee/Blaloweg blijft net onder de 2,0 is daarmee nog acceptabel. Op andere kruispunten is de kruispuntafwikkeling ten opzichte van het scenario 2030 autonoom iets verslechterd. Dit gebeurt met name op de kruispunten bij de Holtenbroekerbrug en Mozartlaan (Deltion) en bij de Rijnlaan.

6.2.2 Beoordeling
De parkeerbehoefte hangt sterk samen met de mobiliteitsinvulling van de beoogde bewonersdoelgroep.

In dit geval gaat het om een zeer specifieke groep bewoners waarbij de CROW-kentallen niet per se aansluiten bij de werkelijke situatie. Voor de bewonersdoelgroep is hieronder onderbouwd van welke mobiliteit- en parkeerbehoefte in de praktijk sprake is. Voor een realistische parkeerbalans is daarom een onderbouwde correctie op de CROW-norm toegepast. De correctie op de parkeerbehoefte is opgenomen in dezelfde parkeerbalans.

De woningen vallen onder de categorie 'huurwoning'. Daarnaast worden de woningen conform de 'Verstedelijking kaart Zwolle' in een "zeer sterk stedelijk" (schil centrum) gebied gerealiseerd. De daar bijbehorende minimale parkeernorm bedraagt conform de CROW 0,7 pp per woning, waarvan 0,3 pp voor bezoekers (aanleunwoning met beperkte voorzieningen). Aangezien de doelgroep (daklozen) geen auto bezit, kan worden gerekend met de bovenstaande minimale parkeernorm van 0,3 voor bezoekers.

Bij toepassing van de minimumnorm van 0,3 voor bezoekers ziet de berekening er als volgt uit: Er moeten 5 x 0,3 = 1,5 afgerond 2 parkeerplaatsen aangelegd worden. Deze 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd tussen de Herberg en de 5 tijdelijke woningen

Fietsparkeren

De woningen hebben een dusdanige onderlinge afstand dat een eventuele fiets nabij de eigen woning gestald kan worden op het verharde gedeelte dat ook als terras kan worden gebruikt.

6.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijk woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor verkeer/openbare buitenruimte.

6.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp verkeer/openbare ruimte geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT

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

7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit

7.1.1 Kaders

Rijk
De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in een bopa regels op te nemen over het uiterlijk van bouwwerken.

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

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

Gemeente

Omgevingsvisie Ons Zwolle van morgen 2030
De Omgevingsvisie zet in op een sterke stad in een economisch krachtige regio, die zowel nieuwe inwoners trekt als huidige inwoners aan de stad blijft verbinden. De positie van Zwolle binnen Nederland verandert, Zwolle heeft een plek gekregen in het stedelijk netwerk van Nederland. Deze ontwikkeling creëert een grote vraag naar betaalbare woningen in Zwolle. Om aan die vraag te voldoen is de ambitie de komende 10 jaar minimaal 1.000 woningen per jaar te realiseren. De Omgevingsvisie stelt dat deze groei niet ten koste mag gaan van de kwaliteit en identiteit van de stad. De ontwikkeling van vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen is een belangrijke kernopgave in de Omgevingsvisie.

De locatie is gelegen in het gebiedsprofiel 'dynamisch centrum (gewenst)'. In dit gebied ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen, waaronder de Zwartewateralleezone. Dit door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen, waarbij het karakter van de verschillende deelgebieden binnen het dynamisch centrum wordt gehandhaafd. Slimme vormen van vergroenen, toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en ruimte bieden aan nieuwe vormen van wonen zijn specifieke opgaven in dit gebied.

Gebiedsvisie Zwartewaterallee
De ambitie voor de ontwikkeling van de Zwartewaterallee is om zoveel mogelijk meerwaarde te creëren voor de stad en aan te sluiten op de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Zwolle. Meer ruimte voor wonen vergroot het draagvlak van voorzieningen in de omliggende wijken en versterkt de stedelijke dynamiek. De transformatie van de Zwartewaterallee tot een woon-werkmilieu geeft tegelijkertijd nieuwe betekenis aan de bestaande verkeersstructuur en kan barrières in het stedelijk weefsel oplossen. In de gebiedsvisie staat onder meer het verbinden van de omliggende wijken centraal door fietsers en voetgangers ruim baan te geven, zoals het creëren van een levendige plint langs de allee. Ter hoogte van het plangebied wordt de Zwartewaterallee in de toekomst aangepast en komt er een dubbelzijdig fietspad aan beide zijden van de weg en meer ruimte voor voetgangers en groen. Duurzaamheid is tevens een belangrijk thema binnen de ontwikkelingen van de Zwartewaterallee. Per project wordt gekeken naar een passende invulling aan dit thema. Belangrijke pijlers bij de ontwikkelingen zijn: behouden van natuur, gasloos en energiezuinig wonen en oplossingen bieden voor klimaatveranderingen zoals wateroverlast en hittestress.

De locatie voor de vijf woningen is onderdeel van de visie op de Zwartewaterallee en de omliggende gebieden. Maar het gebied Holtenbroek-Zuid is geen actief ontwikkelveld in de gebiedsvisie.

Beleid stedenbouw en beeldkwaliteit
Op 13 februari 2024 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2023, versie november 2023 vastgesteld. Doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De nota geeft gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. De welstandsnota beperkt zich daarbij niet tot alleen gebouwen en andere bouwwerken, maar is ook een toetsingskader voor onder andere reclame-uitingen en woonschepen.
Voor de gemeente biedt de nota een toetsingskader voor ingediende bouwinitiatieven, voor de burger biedt de welstandsnota vooraf het kader en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van nieuwe bouwinitiatieven. Met de welstandsnota en de beleidskeuzen die daarin zijn opgenomen, is er een belangrijk instrument voor het gemeentebestuur om te sturen op aspecten van welstand voor de stad, het breedst uit te drukken in het begrip ruimtelijke kwaliteit. Voor de burger biedt de nota vooraf inzicht in de criteria die worden gehanteerd bij de toetsing op welstand.

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

7.1.2 Beoordeling
Het projectgebied grenst aan de Nijverheidstraat en ligt tussen daklozenopvang De Herberg (overwegend twee lagen hoog) en het Deltion College (vier lagen hoog). Het terrein heeft een directe koppeling met De Herberg. Een aarden wal met geluidscherm rond het terrein zorgt ervoor dat de vijf bewoners in een prikkelarme en geluidluwe omgeving wonen. De vijf te realiseren woningen zijn één laag hoog.

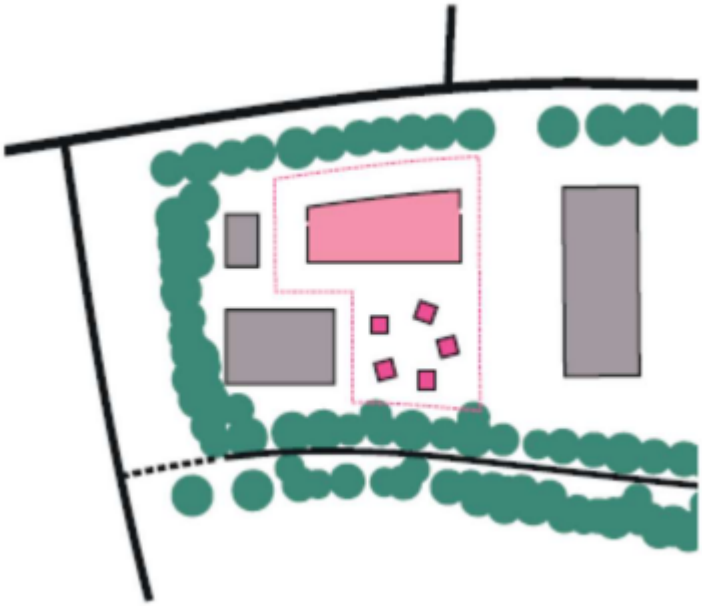
Bij de inpassing bleken een aantal omgevingsfactoren bepalend voor de situering van de woningen. De grens van de milieuzone rond bedrijventerrein Voorst loopt over het projectgebied. Binnen die milieuzone is het realiseren van woningen niet mogelijk. Verder ligt het projectgebied in de geluidszone van autoverkeer op de A28. Tenslotte hoort de bomenrij langs de Nijverheidstraat tot de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Daar mag de ontwikkeling ook niet aan raken. Met deze randvoorwaarden kwam het woningbouwplan tot stand. Het bouwplan bestaat uit vijf woonunits die in een cirkelvorm worden geplaatst met een onderlinge afstand van circa 6m voor voldoende privacy. Rondom de woningen wordt een aarden wal aangelegd met daarbovenop een geluidsscherm (totaal 2,5 m hoog). Deze zorgen voor een prikkelarme omgeving en dempen het verkeersgeluid van de omliggende wegen, zodat het geluidsniveau in de woonunits de limiet niet overschrijdt.

De toegang tot de woningen is gelegen aan de westzijde, via het terrein van De Herberg. Nabij de toegang worden een tweetal parkeerplaatsen aangelegd voor bezoek en/of zorgverlening. Aan de andere zijde wordt een 2e vluchtweg gerealiseerd middels een geluidwerende vluchtdeur die in de aarden wal zal worden opgenomen. Het binnenterrein en de aarden wal krijgen een groene invulling die aansluit op de hoofdgroenstructuur. Al het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd middels wadi’s, gelegen naast de woningen.

Aan de noordzijde van het perceel worden 27 flexwoningen gerealiseerd voor de duur van maximaal 15 jaar. Deze flexwoningen zijn 2-laags hoog en zodanig gepositioneerd dat deze geen inkijk geven op de 5 tijdelijke woningen en deze hebben een eigen ontsluiting.

Het plan draagt in beperkte mate bij aan de ambities van de Omgevingsvisie Ons Zwolle van morgen 2030 en de Gebiedsvisie Zwartewaterallee. Het voegt een nieuwe (specifieke) vorm van wonen toe, maar door de situering van de vijf woningen kunnen deze onmogelijk de verbinding met de omliggende wijken

versterken en het beeld vanaf de Zwartewaterallee wijzigen. Dit waren in zowel de Omgevingsvisie als Gebiedsvisie belangrijke doelstellingen. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie zijn ook belangrijke thema's in de omgevingsvisie en de gebiedsvisie en hiervoor is in het plan veel aandacht geweest.



Voorkeursscenario ruimtelijke indeling projectgebied

7.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat door de tijdelijkheid van de ontwikkeling van de vijf woningen de lange termijn visies op het gebied niet gefrustreerd worden. Met deze omgevingsvergunning worden de vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor stedenbouw en beeldkwaliteit. De ontwikkeling van de vijf tijdelijke woonunits staat de uitvoering van de visies op lange termijn niet in weg.

7.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp stedenbouw en beeldkwaliteit geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

7.2 Landschap

7.2.1 Kaders

Gemeente

Omgevingsvisie

De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur– en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve

gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijkgroenstructuur. Visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

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

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

Landschapsbeleid

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

7.2.2 Beoordeling

De projectlocatie is gelegen in stedelijk gebied. In verband met de aanwezige bomen rondom het projectgebied is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de aanwezige bomen aan de Nijverheidstraat geen hinder zullen ondervinden van de werkzaamheden. In paragraaf 9.2 Natuurwaarden en ecologie wordt hier nader op ingegaan.

7.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor landschap.

7.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp landschap geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

7.3 Cultuurhistorie

7.3.1 Kaders

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

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

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

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

Gemeente

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

Belangrijk is dat de waarden van het fysiek kapitaal op een zorgvuldige wijze wordt meegewogen bij ingrepen in de fysieke leegomgeving. Daarvoor zijn spelregels vastgelegd. Vanuit cultuurhistorie zijn dat:
- gemeentelijke- en rijksmonumenten zijn beschermd (ook qua instandhouding) via landelijke en gemeentelijke wet/regelgeving. Dit berschermingsregime is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- benut het maatschappelijk belang van erfgoed als identiteits-, kwaliteits-, en waarde vermeerderende factor bij ingrepen in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor niet wettelijk beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen;
- aansluitend op vorige spelregel; cultuurhistorische waarden, ook niet beschermde, vormen een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen heeft de voorkeur boven nieuwbouw.

Beleid cultuurhistorie
Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.

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

7.3.2 Beoordeling
De vijf tijdelijk woonunits worden gerealiseerd op een braakliggend stuk grond. Er zijn geen cultuurhistorische waarden waar voor deze projectlocatie rekening mee gehouden hoeft te worden.

7.3.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie.

7.3.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp cultuurhistorie geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

7.4 Archeologie

7.4.1 Kaders

Rijk

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

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

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in bij een bopa ook regels worden gesteld over onder andere de eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden. Uitgangspunt is dat, als regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, het omgevingsplan bepaalt dat die regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m².

Provincie

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

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

Gemeente

Omgevingsvisie

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

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

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

Beleid archeologie
Het Zwolse beleid zoals verwoord in de vastgestelde beleidsnota voor het Zwols monumenten- en archeologiebeleid (Dynamiek van Oud & Nieuw, 2000) is gericht op de instandhouding van historisch waardevolle objecten, complexen, openbare ruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.
Op 18 augustus 2008 heeft de raad archeologiebeleid vastgesteld. Centraal thema is dat de archeologische waarden waar nodig worden beschermd, zonder dat er meer maatschappelijke lasten in het leven worden geroepen dan noodzakelijk zijn. Het archeologiebeleid Zwolle bevat onder andere de Archeologische Waarderingskaart Zwolle en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Op basis hiervan is in bestemmingsplannen een beschermende regeling opgenomen. Deze maakt dus deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. De beschermende regels richten zich op activiteiten in gebieden met een archeologische waarde van 50%, 90% en 100%, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m². Belangrijke uitzondering is de historische binnenstad van Zwolle die onder het beschermd stadsgezicht binnen de veste valt. Hier geldt een oppervlaktegrens van 30 m² en dieptegrens van 0.5 meter beneden het maaiveld. Bij ontgravingen in de binnenstad Zwolle geldt voor elke ontgraving een meldingsplicht.

7.4.2 Beoordeling
TAUW heeft in de notitie ‘Archeologie Nijverheidstraat 1’, d.d. 25 maart 2024, het aspect archeologie beoordeeld, zie bijlage 2.

Voor het beoogde initiatief bestaan de werkzaamheden uit het plaatsen vijf tijdelijke woonunits naast ‘De Herberg’, op terrein dat in de huidige situatie braakliggend is. De netto oppervlakte vijf tijdelijke woonunits bedraagt in totaal circa 174 m². Voor de fundatie van de vijf woningen zal de constructie tot circa 0,75 m onder het maaiveld reiken. Afhankelijk van de verdere uitwerking van de fundatie, wordt op staal gefundeerd.

De regels behorende bij de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ uit het bestemmingsplan ‘Holtenbroek Zuid’ zijn van toepassing vanwege de diepte van de bodemingrepen; ten behoeve van fundering overschrijft de diepte van 0,5 m en de oppervlakte overschrijdt de 100 m².

Het is echter zeer aannemelijk dat grondroerende werkzaamheden en funderingen in het verleden dieper reikten dan de grenswaarde van 0,5 m. Het is daarom tevens aannemelijk dat bij de werkzaamheden die de initiatiefnemer wil verrichten, de archeologische waarden niet zullen worden aangetast omdat de grond in het verleden al dermate geroerd is door graaf- en grondwerkzaamheden destijds. Een archeologisch (voor)onderzoek is hiermee niet noodzakelijk en vormt dan ook geen belemmering voor deze procedure.

7.4.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor archeologie.

7.4.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp archeologie geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 8 VERDIEPING: GEZONDHEID EN VEILIGHEID

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



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

(BEVORDEREN) GEZONDHEID BIJ BEOORDELING ALLE DEELONDERWERPEN IN DIT HOOFDSTUK BETREKKEN !

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

- De door de Rijksoverheid wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen vormen het minimale niveau voor de gemeente Zwolle. Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken;
- De milieukwaliteit wordt per saldo behouden. Waar nodig én mogelijk wordt de milieukwaliteit verbeterd;

- Bij de bescherming en de verbetering van de milieukwaliteit zoeken naar synergie met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden;
- Gebiedsgericht milieubeleid: de milieukwaliteit in een gebied is passend voor de functie van dat gebied;
- Bij de bescherming en verbetering van het milieu hanteren we een ketenbenadering: aanpak bij de bron heeft in principe de voorkeur. Maatregelen in het overdrachtsgebied en bij de ontvanger worden bij de afweging over de te bereiken milieukwaliteit integraal meegewogen.

8.1 Klimaat, energie en circulariteit

8.1.1 Kaders

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij klimaat, energie en circulariteit gaat het om regels over energie en afval.

Afdeling 4.11 van de verordening geeft instructieregels over energie en afval. Het betreft regels gericht op een kwaliteitsimpuls bij zonnevelden, uitsluitingsgebieden voor windturbines, installaties voor onconventioneel gas (schaliegas, steenkoolgas) en opslag van radioactief afval.

Gemeente

Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Circulariteit
Circulariteit betreft de circulaire economie, welke een essentieel onderdeel vormt van de duurzame ontwikkeling van de stad Zwolle. De circulaire economie is een economie waarin de waarde van grondstoffen zoveel mogelijk behouden blijft. Ook is het niet vanzelfsprekend meer dat producten worden aangeschaft en afgedankt, maar bijvoorbeeld worden gedeeld, gehuurd of geleased.
Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn; een economie zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen. We maken de transitie van onze huidige take-make-waste, lineaire economie naar een circulaire. Voor onze eigen bedrijfsvoering en projecten waar we als opdrachtgever betrokken zijn, geldt dat we een voorbeeldfunctie willen vervullen. We willen de stad en de regio inspireren hoe de transitie naar een circulaire economie te maken.

De ambities op het gebied van circulaire gebiedsontwikkeling worden in de omgevingsvisie al deels vertaald naar de ambities op het gebied van mobiliteit, energie, klimaat, water, natuur inclusief bouwen en nieuwe stedelijkheid. Algemeen uitgangspunt voor een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier principes:
- Reductie (verminderen van de vraag naar grondstoffen);
- Synergie (het lokaal uitwisselen van stromen);
- Productie en inkoop (de resterende vraag duurzaam en circulair produceren en inkopen);
- Management (het monitoren van de stromen, om inzicht te krijgen in waar en wanneer er kans is voor verbetering).

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

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

Gebiedsvisie
In de gebiedsvisie Zwartewaterallee wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het deltaplan Klimaatadaptatie en de Zwolse Adaptatiestrategie die hiervan een vertaalslag is. Voor de Zwartewaterallee is het vooral van belang maatregelen te nemen die oplossingen bieden bij zware regelval en maatregelen die hittestress tegengaan. De gemeente wil voor 2050 een groen-blauw netwerk gerealiseerd hebben in Zwolle, waar groene zones en waterpartijen zoveel mogelijk op elkaar worden aangesloten. Op projectniveau zal samen met initiatiefnemers onderzocht worden op hier op aangesloten kan en mag worden. De visie levert op deze manier een bijdrage aan de versterking van het groen-blauw netwerk.

8.1.2 Beoordeling
Het project wordt klimaat-adaptief uitgevoerd:

- Hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem middels wadi’s;
- De omgeving wordt zoveel mogelijk groen ingericht;

- Aanbrengen van rolluiken om hittestress te voorkomen.

De woningen zijn all-electric. Dat betekent dat er geen gebruik wordt gemaakt van aardgas voor verwarmen en warm tapwater. Op het dak komen zonnepanelen die stroom opwekken voor de woningen. De hoeveelheid wordt bepaald aan de hand van de beschikbare ruimte op het dak.

De woningen zijn zogenaamd modulair. Deze worden gemonteerd met behulp van vooraf in de fabriek samengestelde modules. De woningen bestaan voor 90% uit circulaire materialen, voornamelijk hout. De modules zijn licht en eenvoudig verplaatsbaar om te kunnen hergebruiken op een andere, toekomstige, locatie.

8.1.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor klimaat, energie en circulariteit.

8.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp klimaat, energie en circulariteit geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.2 Water

8.2.1 Kaders

Rijk

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

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat bij een bopa rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen bij een bopa, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.
Voor zover een bopa van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Provincie

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

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

Afdeling 4.8 van de verordening geeft instructieregels voor bopa's, waarin onder andere ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan, in ter bescherming van het grondwater aangewezen gebieden, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt voor de

bereiding van water voor menselijke consumptie. Het kan gaan om waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones, intrekgebieden en boringsvrije zones.

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

Waterschap

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21.In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Om deze situatie te bereiken heeft het waterschap in 2015 het beheer en onderhoud van deze wateren overgenomen van de gemeente Zwolle. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de waterschapsverordening van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de waterschapsverordening zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.

Gemeente

Omgevingsvisie

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

Beleid water

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

De door de raad vastgestelde Hemelwaterverordening 2023 geeft, met het oog op het beperken van wateroverlast en het verminderen van droogteschade, regels over het afvoeren en opvangen van hemelwater bij het bouwen van een bouwwerk en bij het aanleggen of vervangen van verhard oppervlak. Deze verordening maakt deel uit van het omgevingsplan van rechtswege.

Gebiedsvisie

Initiatiefnemers van ontwikkellocaties in de Zwartewaterallee dragen bij aan de sponswerking van het gebied door bijvoorbeeld groenvoorzieningen toe te voegen en bij het ontwerp van gebouwen rekening te houden met wateroverlast van grote buien. De ondergrens voor waterberging is een 70 mm bui van 1 uur.

8.2.2 Beoordeling

Op 2 mei 2023 is op basis van de digitale watertoets gebleken dat de ‘normale watertoetsprocedure” doorlopen moet worden. Hiervoor heeft WDODelta een uitgangspuntennotitie opgesteld waaraan het plan moet voldoen (3 mei 2023). Op basis van dit document is een Watertoets flexwoningen Nijverheidstraat opgesteld (TAUW, 21 december 2023), zie bijlage 3. Aansluitend is de Watertoets verder uitgewerkt door Van Heteren (tekeningen) en Stegehuis (Memo Waterhuishouding Flexwoningen Zwolle d.d.8-12-2023, zie bijlage 4).

Huidige situatie

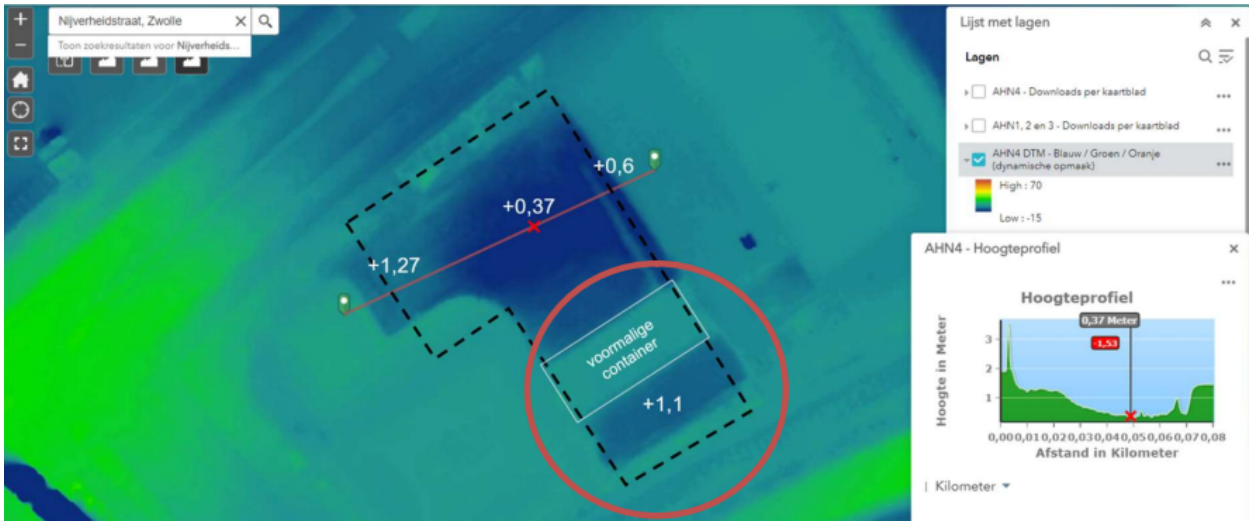
Waterstructuur
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater als onderdeel van de legger van het waterschap aanwezig. Er zijn ook geen andere watergangen binnen het plangebied.

Tevens zijn er geen waterkeringen, bergingsgebieden of vaarwegen aanwezig in en rondom het plangebied. Meer dan 150 meter ten noordwesten en ten zuidoosten van het plangebied liggen primaire watergangen. Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse weteringen. In het plangebied liggen geen A-watergangen en/of B-watergangen. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP - 0,30 m/-0,50 m NAP. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk. Lokaal kunnen verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Oppervlaktewatersysteem (bron: legger Waterschap Drents Overijsselse Delta)

Bodem en grondwater
Het maaiveld binnen het plangebied ligt ongeveer op +1,1 m NAP. In onderstaande figuur is te zien dat in het noorden van de onderzoekslocatie een soort kuip aanwezig is met een maximale diepte van +0,37 m NAP. Naar het westen neemt de maaiveldhoogte tot circa +1,27 m NAP toe en in het oosten ligt het maaiveldhoogte op circa +0,6 m NAP.



Overzicht hoogteligging (AHN 4) in en nabij het plangebied (rood/geel is hoger NAP, groen/blauw is lager NAP)

In onderstaande tabel staat een overzicht van de bodemopbouw. In alle bodemlagen komt zand voor (fijn tot grof), dit resulteert in redelijke tot zeer goede doorlaatbaarheid van de bodem en goede mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater.

Bovenzijde (m NAP)	Onderzijde (m NAP)	Lithologie	Laagpakket/formatie	Geohydrologische eenheid	Doorlaatfactor of weerstand
+1,3 tot +0,4	-0,5	Zand, fijn tot matig grof, zwak tot matig grindig, humeus, zwak siltig	Holocene afzettingen	Freatisch pakket	5-20 m/d
-0,5	-2,1 / -2,7*	Veen en of klei*	Holocene afzettingen	1ste scheidende laag	1.600 dagen
-2,1	-4,0	Zand, fijn tot matig grof, lokaal zwak tot matig grindig	Formatie van Boxtel	1ste watervoerend pakket	10-40 m/d
-4,0	-20,0	Zand, matig grof, zwak tot matig grindig**	Formatie van Kreftenheye	1ste watervoerend pakket	50-100 m/d
-20,0	-57	matig tot grof zand, zwak tot matig grindig, zwak tot matig siltig	Gestuwde afzettingen	complexe eenheid	20-100 m/d
-57	-60	matig tot zeer grof zand, zwak tot matig grindig, zwak tot matig siltig	Formatie van Peize en Waalre	1ste / 2de watervoerend pakket	50-100 m/d
-60		klei	Formatie van Peize	Complexe eenheid/ hydrologische basis	

* *Op basis van nabij gesitueerde DINOloket boring B21G1498*
** *Lokaal is er een scheidende klei of veenlaag aanwezig op verschillende dieptes met een dikte van < 0,5 m*

Er zijn geen grondwaterstandsmetingen beschikbaar rondom het plangebied uit het DINO loket. Uit het reeds genoemde verkennende bodemonderzoek is 1 handmeting van 21 april 2022 bekend. Op basis van deze ene meting ligt de grondwaterstand circa 2,5 m-mv. Op basis van dit gegeven wordt geen grondwaterprobleem verwacht in het plangebied, gezien de gemeten stijghoogte.

Het projectgebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermings- en bergingsgebied. De kwel- en infiltratiekaart geeft een lichte infiltratie van 0,1 tot 1,0 mm/dag aan rondom het plangebied.

Riolering
In het plangebied ligt riolering van het type gemengd. Het riool is uit het jaar 1964 en voorlopig nog niet aan vervanging toe.

Wateroverlast
In de huidige situatie is er alleen aan de noordzijde van het perceel sprake van wateroverlast (waar de 27 flexwoningen worden gerealiseerd) aangezien het plangebied daar in een kuip ligt. Door het terrein hier op te hogen zal deze problematiek voor een groot deel worden opgeheven.

Waterstructuur
De waterstructuur blijft bij uitvoering van het plan ongewijzigd.

Wateroverlast en waterberging
Hieronder staat uitgewerkt hoe binnen het plangebied wordt omgegaan met hemelwater en hoe voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

Uitgangspunten waterschap
Het waterschap stelt eisen voor toename verharding, omdat toename verharding leidt tot versnelde waterafvoer en het risico op wateroverlast vergroot. Daarom hanteert het waterschap als uitgangspunt dat het hemelwater bij een gebeurtenis die minimaal eenmaal in de 100 jaar (111 mm in 48 uur) voor komt binnen het plangebied verwerkt moet worden. Het gaat hierbij om dynamische berging; er kan tijdens de neerslaggebeurtenis al water worden afgevoerd volgens de afvoernormen en er kan al water infiltreren. Rekening houdend met de afvoernorm die het waterschap hanteert is binnen het plangebied een voorziening nodig die 80 mm water kan bergen en infiltreren binnen 48 uur.

Uitgangspunten gemeente
De hemelwaterverordening van gemeente Zwolle stelt dat bij ontwikkelingen waar verhardingen worden aangelegd waterberging noodzakelijk is. Bij ontwikkelingen met een perceelsomvang van meer dan 1.500 m² geldt als eis dat 60 liter hemelwater per vierkante meter moet kunnen worden opgevangen binnen de grenzen van de totale ontwikkeling (statische berging).

De wateropgave vanuit het waterschap is leidend. De opgave is het realiseren van 80 mm berging over het verharde oppervlak. Wanneer er aanpassingen zijn in het ontwerp kan het verharde oppervlak en daarmee de wateropgave veranderen. Hiervoor wordt de rekenregel 80 mm * verhard oppervlak = benodigde berging gebruikt.

Waterberging in het plan
Binnen de aan te leggen wal wordt op maaiveldniveau bergings- en infiltratie voorziening aangebracht in de vorm van verlaagd maaiveld met groenvoorzieningen ter plaatse van iedere woning. Het totaal aan verhard oppervlak bedraagt 347 m² . Dit resulteert in een benodigde berging van 80 mm x 347m² = 28 m³.

Binnen de contouren van de geluidswal is voor 187 m² ruimte gereserveerd voor een maaiveld verlaging van 0,15 m. Dit resulteert in een bergingsvoorziening van 28 m³.



Overzicht waterberging middels wadi's

Ontwateringsdiepte
Het grondwater zal tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel worden verlaagd. De ontwikkeling heeft dus geen nadelige gevolgen op de omgeving.

Afvalwater en riolering
Het vuilwaterriool van het gebouw zal worden aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel (gelegen langs de Zwartewaterallee). Bij de ontwikkeling van het gebied is sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie. Er is echter geen sprake van overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuivering technische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

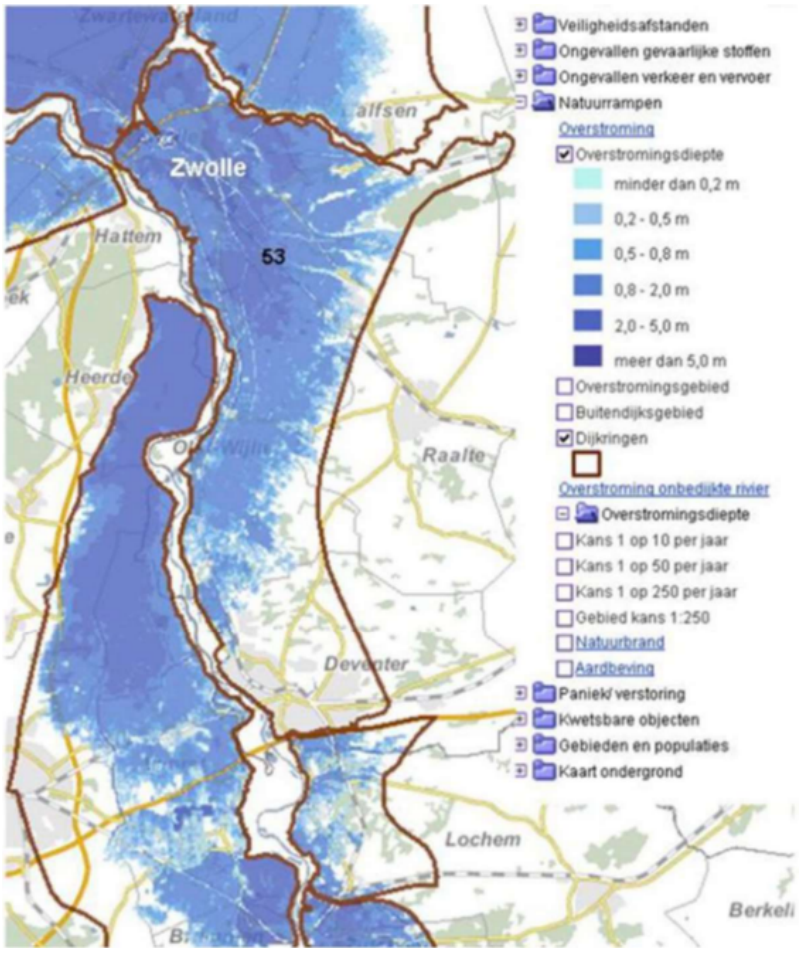
Overstromingsrisico
Het plangebied is binnendijks gelegen achter een waterkering, waarbij alleen in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstroomt, wordt omsloten door de Vecht aan de noordzijde, de IJssel aan de westzijde, het Zwolle-IJsselkanaal en Zwarte Water aan de noordwestzijde en aan de oostzijde door hooggelegen gronden. Voor bestemmingsplannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

Risico-inventarisatie
Het plangebied is gelegen in dijkring 53, 'Salland'. De locatie Zwartewaterallee ligt nabij Dijktraject 53- 3. Deze dijkring heeft een risico op een overstroming.



Dijkring 53, met indicatief het gebied waar het plangebied ligt (rode cirkel)

Voor de keringen van dijkring 53 is de overschrijdingkans genormeerd op 1/1.250e per jaar. Op basis van de provinciale risicokaart wordt de maximale waterdiepte, in Zwolle voor dijkring 53 tijdens een overstroming, geschat tussen de 0,8 en 2,0 meter. De mogelijke waterdiepte kan daarmee worden aangeduid als ondiep.



mogelijke waterdiepten binnen Dijkring 53

Maatregelen
Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen die toegepast zullen worden: aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied, voldoende hoog aanbrengen vloerpeil en zodanig inrichting van het gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik) en aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft.

Om wateroverlast en schade aan de woningen te beperken wordt het plangebied opgehoogd en het vloerpeil op voldoende hoogte boven openbare weg/ maaiveld gerealiseerd, definitief bouwpeil wordt door de gemeente Zwolle bepaald, geadviseerd wordt een vloerpeil van +20 cm boven kruin openbare weg.

Waterkwaliteit
De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het peil of de kwaliteit van het grondwater en het oppervlaktewater. Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging met zich meebrengen, metalen als lood, zink en koper zullen niet worden gebruikt. Het watersysteem vormt geen risico’s voor de volksgezondheid en is voldoende schoon voor mens, plant en dier.

Watertoets
Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft voor het plan een watertoets opgesteld “Watertoets – normale procedure” d.d. 3 mei 2023. Het doel van deze uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase

van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Deze uitgangspuntennotitie bevat:

- De bestaande waterhuishouding van het plangebied;
- Concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarmee de waterhuishouding geregeld wordt;
- Informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van WDODelta in het kader van de watertoets.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn overgenomen en verwerkt in deze waterparagraaf.

8.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor water.

8.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp water geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kaders

Rijk

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

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

Provincie

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

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

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

grondwater en in het bijzonder voor de kwaliteit van het grondwater in of nabij waterwingebieden en grondwaterbeschermingszones.

Gemeente

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

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

8.3.2 Beoordeling

Voor het projectgebied heeft TAUW een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport “Verkennend bodemonderzoek Nijverheidsstraat naast nummer 1A te Zwolle” d.d. 3 mei 2022, zie bijlage 5.

Conclusie van dit rapport is dat in de grond en in het grondwater geen overschrijdingen van geanalyseerde parameters zijn aangetoond. Ook zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen die mogelijk duiden op een asbestverontreiniging. Met het onderhavige onderzoek is de bodemkwaliteit op onderzoekslocatie voldoende onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen belemmeringen voor de ruimtelijke procedure om een tijdelijke ontheffing van het omgevingsplan aan te vragen voor de plaatsing van de vijf woonunits. Voor eventuele ontgravingswerkzaamheden zijn geen veiligheidsklasse van toepassing. De basishygiëne maatregelen uit de CROW400 kunnen gehanteerd worden.

Het onderzoek is uitgevoerd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met ingang van 1 januari 2024 is voor het bouwen op een bodemgevoelige locatie in artikel 22.29 lid 1c van het omgevingsplan van de gemeente Zwolle het volgende voorschrift opgenomen met betrekking tot de bodemkwaliteit: “Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als: de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:

1. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
2. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.”

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is gespecificeerd in Artikel 22.30 (Nadere invulling beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie):

1. De toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder c, is de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving
2. Er is sprake van overschrijding van de toelaatbare kwaliteit als voor ten minste één stof de gemiddelde gemeten concentratie in meer dan 25 m³ bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde bodemkwaliteit
3. Het zinsdeel «in meer dan 25 m³ bodemvolume» in het tweede lid is niet van toepassing voor zover het gaat om aanwezigheid van asbest.

Bij de overgang van de Wet Bodembescherming naar de Omgevingswet zijn de interventiewaarden ongewijzigd. Op basis van het onderzoek R004-1286322LEM-V02-evm-NL (d.d. 15 september 2023) is reeds aangetoond dat er geen overschrijdingen zijn van de interventiewaarden. Geconcludeerd wordt dat de aangetoonde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het bouwen op een bodemgevoelige locatie.

Voor het graven in de bodem met een volume meer dan 25 m³ zijn geen decentrale regels opgenomen in het omgevingsplan. De bruidsschat is hier van toepassing. Ook hierbij geldt de interventiewaarde als toetsingsgrens welke niet wordt overschreden. In het geval van tijdelijk uitname geld geen meldings- of informatieplicht. In het geval dat er geen sprake is van tijdelijke uitname (bij bijvoorbeeld afvoer van grond) geldt een informatieplicht met een minimale termijn van 1 week voor start van de werkzaamheden.

8.3.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

8.3.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp bodemkwaliteit geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.4 Ondergrond

8.4.1 Kaders

Provincie

De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij ondergrond gaat het over winlocaties grondstoffen.

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

Gemeente

Omgevingsvisie

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

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

Beleid ondergrond
In juni 2007 heeft de gemeenteraad van Zwolle ingestemd met de Visie op de Ondergrond en besloten de volgende vijf basisprincipes vast te stellen en te gaan toepassen in projecten:
- Werken met ondergrondse bestemmingen / functies
- Structureel en georganiseerd gebruik maken van WKO (warmte- / koudeopslag) en WKO koppelen aan grondwatersanering en waterwinning en peilbeheer
- Bodemsanering gebiedsgericht benaderen
- Natuur, recreatie, agrarische activiteiten, waterwinning en bescherming van kwalitatief hoogwaardig grondwater met elkaar te combineren in één gebied
- Structureel en georganiseerd afstemmen van vraag en aanbod van (grond)water, koude en warmte

Deze vijf basisprincipes vormen ook het vertrekpunt voor de beleidsmatige invulling voor het omgaan met de ondergrond. Het Bodembeleidsplan levert een bijdrage aan de implementatie van de vijf basisprincipes door:
- Het kader te geven voor gebiedsgericht benadering van de bodemsanering
- De doelstelling voor sanering te koppelen aan de beoogde functies in de ondergrond
- De mogelijkheid te creëren om de aanpak van bodemverontreiniging integraal af te wegen tegen en af te stemmen met koudewarmte opslag, peilbeheer, grondwaterwinning

8.4.2 Beoordeling
Het project voorziet niet in functies in de ondergrond zoals warmte- / koudeopslag. In paragraaf 8.3 is ingegaan op het uitgevoerde bodemonderzoek. Hieruit is gebleken dat er voor het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de vijf tijdelijke woonunits.

Uit de KLIC-melding is naar voren gekomen dat er een geen kabels en dienstleidingen lopen onder het terrein. Op verdere afstand loopt een hogedruk aardgasleiding. In paragraaf 8.10 Externe veiligheid wordt hier nader op ingegaan.

8.4.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor ondergrond.

8.4.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp ondergrond geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.5 Milieuzonering

8.5.1 Kaders

<u>Gemeente</u>

Omgevingsvisie
Zwolle beschouwt in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen milieu als een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Milieuruimte is niet fysiek zichtbaar maar van groot belang om de bewoners, werkers en bezoekers van Zwolle te beschermen tegen de nadelige effecten van een groeiende en verdere verstedelijking van de stad van bijvoorbeeld de nadelige effecten op de gezondheid van

werklocaties, infrastructuur en energiewinning. Aan de andere kant hebben bijvoorbeeld werklocaties maar ook energiewinning voldoende milieuruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren en zich te kunnen ontwikkelen. Het betekent overigens niet dat ontwikkelingen of gebruik door kwetsbare functies binnen de zones uitgesloten worden, er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de milieuruimte (en de bijbehorende belangen).

8.5.2 Beoordeling

TAUW heeft met de notitie Bedrijven en milieuzonering Nijverheidstraat 1 Zwolle (15 december 2023) onderzoek gedaan naar de milieuzonering, zie bijlage 6.

Voor dit onderzoek is uitgegaan van de VNG-handreiking ‘Bedrijven- en milieuzonering. Het plangebied wordt getypeerd als ‘gemengd gebied’, aangezien er sprake is van een grote diversiteit aan functies in de directe omgeving. Het plangebied is direct gelegen aan de drukke doorgaande wegen Zwartewaterallee en Burgemeester Roelenweg en in de nabijheid van de snelweg A28.

In onderstaande tabel zijn de planologische bestemmingen opgenomen die in de directe nabijheid rondom het plangebied zijn gelegen. De bestemmingen zijn gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen ‘Holtenbroek Zuid’ en ‘Holtenbroek’. Aan de hand van de toegestane 36 bestemmingen en bedrijvigheden zijn de maximale milieucategorieën bepaald, gebaseerd op de VNG-handreiking ‘Bedrijven- en milieuzonering.

Adres	Bestemming	Toelichting	Max. milieu categorie	Richtafstand, gem. gebied	
Nijverheidstraat 1A	Gemengd – 1	• Kantoren • Maatschappelijke voorzieningen • Onderwijs • Sport • Sportieve recreatie • Cultuur en ontspanning	2	10	
Nijverheidstraat 1B	Gemengd – 1	• Kantoren • Maatschappelijke voorzieningen • Onderwijs • Sport • Sportieve recreatie • Cultuur en ontspanning	2	10	
Zwartewaterallee 2 (Deltion)	Gemengd – 1	• Kantoren • Maatschappelijke voorzieningen • Onderwijs • Sport • Sportieve recreatie • Cultuur en ontspanning	2 (beroeps onderwijs) + 3.1 (veldsport)	30	
Zwartewaterallee 8 (Cibap)	Gemengd – 1	• Kantoren • Maatschappelijke voorzieningen • Onderwijs • Sport • Sportieve recreatie • Cultuur en ontspanning	2	10	
Willaertstraat 2-6	Maatschappelijk – 1	• Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen • Gebouwen en bijbehorende	2	10	

Adres	Bestemming	Toelichting	Max. milieu categorie	Richtafstand, gem. gebied	
		bouwwerken ten behoeve van bijzondere woonvormen • Woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'			
Nijverheidsstraat 7-9	Bedrijf - Nutsvoorziening	Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen	2	10	
Industrieweg 31	Gemengd – 2	Gebouwen ten behoeve van: • Bedrijven die in de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemening, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, als toelaatbaar zijn aangeduid, met uitzondering van zelfstandige kantoren • De bestaande scheepswerf • Extensieve dagrecreatie • Sportieve recreatie • Leisure • Ondergeschikte detailhandel Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is een bedrijfswoning toegestaan	3.1	30	
Burgenmeester Roelenweg 15, 17, 19	Bedrijf	• Gebouwen ten behoeve van bedrijven die in de staat van bedrijfsactiviteite	2	10	

Adres	Bestemming	Toelichting	Max. milieu categorie	Richtafstand, gem. gebied	
		n voor bedrijventerreine n, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, zijn aangeduid als toelaatbaar; met uitzondering van zelfstandige kantoren			



Milieucontouren plangebied en omgeving

De richtafstanden van omliggende bestemmingen (Deltion, De Herberg, Nieuw-Apostolische kerk) overschrijden de geplande woonfunctie voor de richtafstand behorende bij geluid. Het is vanwege de bestaande geluidsbelasting door wegverkeer noodzakelijk dat akoestische maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de genormeerde geluidsbelasting, en om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Met deze maatregelen is het aannemelijk dat de geluidsbelasting door de omliggende instanties (zowel de bestaande bedrijven en inrichtingen als de planologisch maximaal mogelijke inrichtingen) op de voorgenomen ontwikkeling beperkt is.

Het grasveld en atletiekbaan van het Deltion College worden voornamelijk in de dagperiode gebruikt voor onderwijsdoeleinden. De aan de westzijde gelegen huidige inrichtingen (de Nieuw-Apostolische kerk en De Herberg) zijn daarnaast in de praktijk geen bronnen van zware geluidsproductie.

Daarmee wordt de voorgenomen ontwikkeling van 5 tijdelijke woningen aan de Nijverheidstraat, als het gaat om milieuzonering door omliggende instellingen en bedrijven, niet gehinderd. De afstanden tot omliggende instellingen en bedrijven leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tegelijkertijd leidt de beoogde ontwikkeling niet tot (toekomstige) beperkingen voor de omliggende instellingen en bedrijven. Er kan daarmee worden afgeweken van de maatgevende richtafstand Geluid met behoud van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan borgt een goede ruimtelijke ordening en de richtafstanden, in combinatie met de akoestische maatregelen, zijn voldoende om de planologische mogelijke milieuruimte van omliggende instellingen niet te hinderen.

De gebruikte methode (VNG-handleiding, versie 2009) is ook onder de Omgevingswet te gebruiken. De nieuwe methode milieuzonering nieuwe stijl (behorend bij de Omgevingswet) is bovendien nog niet beschikbaar. De gehanteerde richtafstanden zijn ongewijzigd geldig onder de nieuwe wet- en regelgeving, de resultaten en conclusies van de zoneringsnotitie blijven dan ook gelijk na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

8.5.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor milieuzonering.

8.5.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp milieuzonering geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.6 Geluid

8.6.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij geluid gaat het om instructieregels over geluid door:
- activiteiten op geluidgevoelige gebouwen
- wegen, spoorwegen en industrieterreinen,

gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.2 Bkl geeft instructieregels bij het met een bopa toelaten van:
- bepaalde activiteiten op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een wel toegelaten geluidgevoelig gebouw, en
- een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door bepaalde wel toegelaten activiteiten, anders dan het wonen.

Geacht wordt bij een bopa rekening te houden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Een bopa voorziet erin dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door bij de bopa toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geluidgevoelig gebouw en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen. Een bopa kan, gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie, andere waarden bevatten dan de standaardwaarden. Dit mag niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.
Een bopa bepaalt dat in het Bkl benoemde activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken niet worden verricht. Een bopa bepaalt verder dat de waarden die het bevat voor geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen of in geluidgevoelige ruimten niet van toepassing zijn op onder andere onversterkt menselijk stemgeluid. Het Bkl bevat een aantal mogelijkheden tot flexibiliteit,

waarmee onder bepaalde omstandigheden en criteria met een bopa afgeweken kan worden van de standaardwaarde.

Paragraaf 5.1.4.2a Bkl betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Deze is van toepassing op een geluidgevoelig gebouw dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan en dat geheel of gedeeltelijk ligt in een geluidaandachtsgebied van:
a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

Er zijn meerdere subparagrafen:

- *Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*
  Bij omgevingsplan kunnen omgevingswaarden worden vastgesteld. Bij omgevingsplan worden in ieder geval als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar in het Bkl bepaalde activiteiten kunnen worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De begrenzing van een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, wordt vastgelegd in het omgevingsplan. En een omgevingsplan bevat regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidproductieplafonds.
- *Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*
  Bij een bopa wordt rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op bestaande en toegelaten geluidsgevoelige gebouwen. Daarbij wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld. Een bopa moet erin voorzien dat het geluid door de (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een bopa dat de aanleg of wijziging (zoals gedefinieerd in art. 5.78 j Bkl) van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg toelaat, voorziet erin dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de respectievelijke standaardwaarden. Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan een bopa meer geluid dan de grenswaarden toelaten.
- *Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden*
  Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierbij dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld te worden. Een bopa dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat voorziet erin dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door toepassing te geven aan de standaardwaarden. Een bopa voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Een bopa dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan onder voorwaarden erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. In bepaalde omstandigheden kan een bopa erin voorzien dat de grenswaarde wordt overschreden (o.a. bij vervangende nieuwbouw, functiewijziging, zwaarwegende belangen).
- *Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer*
  Een bopa dat een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een (spoor)weg voorziet erin dat het geluid door die (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Onder voorwaarden kan zo'n bopa erin voorzien dat het geluid met meer dan 1,5 dB toeneemt, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. Zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen kunnen aanleiding zijn meer geluid dan de grenswaarde toe te laten.
- *Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht*
  In een bopa, dat een wijziging in de geluidoverdracht in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg en industrieterrein toelaat welke gevolgen heeft voor die geluidoverdracht, wordt voor geluidgevoelige gebouwen die als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid ondervinden bepaald of geluidbeperkende of -werende maatregelen worden getroffen.

Gemeente

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

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

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

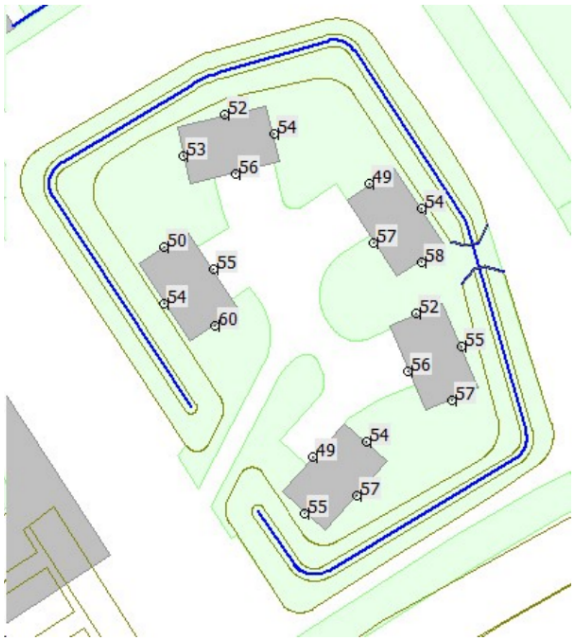
Beleid Geluid
In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Handreiking gebiedsgericht werken aan milieu gemeente Zwolle' (juli 2007) en in de beleidsregel 'Hogere waarden Wet geluidhinder' (9 februari 2007) worden de ambities en de grenswaarden per gebiedstype genoemd.

Gebiedsvisie
Rekening dient te worden gehouden met wegverkeerslawaai als gevolgd van de A28, de Zwartewaterallee en de Middelweg. Aan de hand van optredende geluidsbelasting dient beoordeeld te worden in hoeverre woningbouw aan de Zwartewaterallee haalbaar is, een goed binnenklimaat te borgen is en voldaan kan worden aan de gemeentelijke beleidsregels. Hierbij vormen de geldende normen het uitgangspunt. Voor de binnenwaarde zal onderzocht moeten worden of deze normen voor nieuwe woningen kan worden gehaald. De effecten van en op de ontwikkelingen zullen moeten worden onderzocht op projectniveau.

8.6.2 Beoordeling
Nieman heeft met het ‘Akoestisch onderzoek 5 woningen de Herberg Zwolle’ d.d. 12 februari 2024, onderzoek gedaan naar geluid, zie bijlage 7. Het onderzoek is noodzakelijk omdat de ruimtelijke ontwikkeling nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk maakt binnen geluidaandachtsgebieden van gemeentewegen en rijkswegen. De geluidbelasting ten gevolge van deze bronsoorten moet worden getoetst aan de standaardwaarde en grenswaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en het gemeentelijk beleid.

De meest relevante wegen betreffen de A28, de Zwartewaterallee, Blaloweg, Burgemeester Roelenweg, Mozartlaan en Katendijk. De verkeersgegevens voor de lokale wegen zijn aangeleverd door de gemeente Zwolle en betreffen de prognoses voor het jaar 2035. De gegevens van de Rijksweg A28 zijn ontleend aan het geluidsregister.

Rijksweg A28
De geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van de Rijksweg A28 bedraagt ten hoogste 60 dB. Daarmee wordt de standaardwaarde van 50 dB overschreden. De grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden.



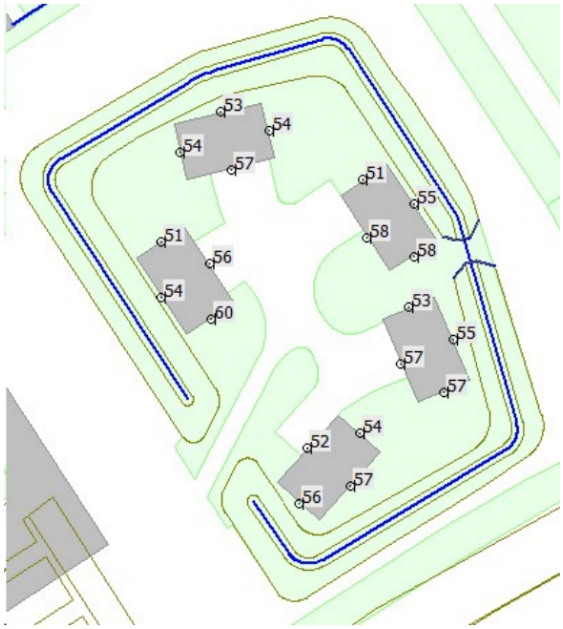
Geluidbelasting ten gevolge van Rijksweg A28

Gemeentewegen

De geluidbelasting ten gevolge van gemeentewegen bedraagt ten hoogste 48 dB en voldoet daarmee aan de standaardwaarde.

Gecumuleerde en gezamenlijke geluidsbelasting

Omdat enkel sprake is van wegverkeerslawaai is de gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting aan elkaar gelijk. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB.



Cumulatieve en gezamenlijke geluidsbelasting ten gevolge van wegen

Om de geluidbelasting toetsbaar te maken ten aanzien van aanvaardbaarheid, is in de onderstaande tabel aangegeven in welke kwaliteitsindicatie de belasting valt conform RIVM. Het komt erop neer dat de belasting op alle vijf de woningen in de categorie ‘matig’ valt.

L_{den} [dB]	Beoordeling	Aantal woningen
< 45	zeer goed	
46 – 50	goed	
51 – 55	redelijk	
56 – 60	matig	5
61 – 65	tamelijk slecht	
66 – 70	slecht	

De geluidbelasting ten gevolge van Rijkswegen ligt boven de standaardwaarde, ondanks de reeds getroffen maatregelen. In dat geval dienen er bij voorkeur maatregelen genomen te worden om de geluidbelasting terug te dringen. Voor maatregelen aan rijksinfrastructuur moet worden uitgegaan van het maatregelpuntensysteem dat is vastgelegd in Bijlage IVj van de Omgevingsregeling. De Rijkswegen zijn al voorzien van geluidabsorberend wegdek (ZOAB) en er zijn al geluidschermen aanwezig. Het is evident dat voor vijf tijdelijke woningen, geen nieuwe, hogere geluidschermen gerealiseerd kunnen worden. Samengevat zijn voor dit project tegen zowel bron- als overdrachtsmaatregelen diverse bezwaren.

Drie woningen beschikken over een geluidluwe gevel. De overige twee woningen beschikken over een gevel waar de standaardwaarde met niet meer dan 2 dB wordt overschreden. Dit is acceptabel, gezien het feit dat de woningen tijdelijke bouwwerken betreffen. De zware bouwkundige maatregelen die nodig zouden zijn om bij elke unit een geluidluwe gevel te realiseren, staan niet in verhouding tot de levensduur van de units en worden om die reden niet geadviseerd.

Om te bepalen of kan worden voldaan aan de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving zal een onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels. Voor het bepalen van de benodigde geluidwering van de gevels moet worden uitgegaan van de gezamenlijke geluidbelasting met het spectrum voor wegverkeerslawaai. Hiervoor heeft Nieman een notitie ‘Geluidwering van gevels – vijf woningen de Herberg’ opgesteld (d.d. 05-03-2024), zie bijlage 8. De voorgestelde maatregelen zijn overgenomen in het plan. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste geluidwering van gevels.

8.6.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

8.6.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp geluid aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft:

- een verplichting tot het realiseren van de geluidwal met daarbovenop het scherm conform de aangeleverde akoestische onderzoeken;
- het gebruik van de gebouwen als geluidgevoelig gebouw (woning) is alleen toegestaan na realisatie van de geluidswal en bijbehorend scherm;
- de geluidswal en scherm dienen in stand te worden gehouden gedurende het gebruik van de woningen;
- de cumulatieve geluidsbelasting van de woningen bedraagt ten hoogste 60 dB;
- waar de grenswaarde overschreden wordt moet een niet-geluidgevoelige gevel worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

8.7 Luchtkwaliteit

8.7.1 Kaders

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

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

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. Dit is in ieder geval zo bij het toelaten van onder andere gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Naast de externe werking van nieuwe initiatieven op de luchtkwaliteit in de omgeving is ook de interne werking van de luchtkwaliteit in de omgeving op nieuwe initiatieven van belang. Relevant bij deze interne werking zijn de in paragraaf 2.2.1 Bkl opgenomen omgevingswaarden.

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

Gebiedsvisie
De plannen dienen te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit. Dat betekent dat moet worden voldaan aan de Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht. De effecten van én op de ontwikkelingen zullen op projectniveau moeten worden onderzocht.

De ambitie van de partijen rondom de Zwartewateralle is om de impact van de gebouwde omgeving op de natuur zo klein mogelijk te houden. Dit door in de ontwerpen rekening te houden met natuurinclusiviteit, minimaal energieverbruik, hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maateregelen.

8.7.2 Beoordeling

De bijdrage van de ontwikkeling (het project) aan de Nijverheidstraat aan de luchtkwaliteit is klein. De effecten van projecten met een relatief beperkte omvang zijn meegenomen in de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de 5 tijdelijke woningen en 27 flexwoningen. Zie hiervoor bijlage 9 met de notitie luchtkwaliteit van TAUW (d.d. 9 juni 2023).

Daarnaast voldoen de concentraties NOx en PM volgens de meest recente meetgegevens van CIMLK aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer en benaderen de WHO-advieswaarden. Op basis van beschreven analyse en de getoetste waarden is daarom sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

In volgende tabel zijn de uitkomst van de NIBM-tool voor de beoogde ontwikkeling aan de Nijverheidstraat weergegeven. Op basis van de berekening kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling binnen de NIBM grens blijft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	468
	Aandeel vrachtverkeer	0,4 %
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,25**
	PM_{10} in µg/m³	**0,07**
Grens voor 'Niet In Betekenende Mate' in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomsten NMBI-tool beoogde ontwikkeling Nijverheidstraat

8.7.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

8.7.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp luchtkwaliteit geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.8 Trillingen

8.8.1 Kaders

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

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

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

Gemeente

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

8.8.2 Beoordeling
TAUW heeft in een notitie ‘Trillingen tijdelijke woningen Nijverheidstraat” d.d. 9-4-2024 een kwalitatieve beoordeling gedaan naar het aspect trillingen, zie bijlage 10. Uit deze beoordeling is gebleken dat er op de A28, ter hoogte van 93.6, een dilatatie van de brug zit. De afstand van de dilatatie tot het plangebied is ongeveer 200 meter.
Gezien de aard van de trillingen en de afstand tussen de dilatatie en het plangebied, kan op basis van praktijkervaringen worden gesteld dat er geen voelbare trillingen zullen optreden bij het plan ten gevolge van de voegovergangen in de A28.

8.8.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

8.8.4 Uitgangspunten omgevingsvergunningen
Er is vanuit het onderwerp trillingen geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.9 Geur

8.9.1 Kaders

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

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat bij een bopa rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een bopa voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door bij de bopa toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of

lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.
Een bopa dat regels bevat op grond van subparagraaf 5.1.4.6.2, 5.1.4.6.3 of 5.1.4.6.4 van het Bkl wijst een of meer bebouwingscontouren geur aan[2]. Zo'n bopa wijst een bebouwingscontour geur aan rond stedelijk gebied[3]. Stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen kan binnen de bebouwingscontour worden opgenomen.

Gemeente

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

8.9.2 Beoordeling
Het projectgebied is gelegen in stedelijk gebied. Het onderdeel geur is dan ook niet relevant voor dit project. Er bevinden zich geen agrarische bedrijven of geur veroorzakende inrichtingen in de nabijheid van het projectgebied.

8.9.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

8.9.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp geur geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.10 Externe veiligheid

8.10.1 Kaders

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

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat bij een bopa voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het

[2] Artikel 12.27b en 12.14 Bkl geeft een overgangsregeling.

[3] Definitie stedelijk gebied (bijlage Bkl): op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.

belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

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

- *Opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen*
  De regels hierover zijn ook van toepassing bij op het op een locatie toelaten van bepaalde milieubelastende activiteiten in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties die zijn toegelaten op grond van een omgevingsplan.
  Bij een bopa wordt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar (bij zeer kwetsbaar en kwetsbaar) danwel moet er rekening mee gehouden worden (bij beperkt kwetsbaar). Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. In bepaalde omstandigheden kan bij een bopa hiervan worden afgeweken.
  Brandvoorschriftengebieden en explosievoorschriftengebieden zijn de locaties die bij een bopa kunnen worden aangewezen als op die locaties een brandaandachtsgebied, respectievelijk een explosieaandachtsgebied is toegelaten. Bij een bopa worden brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden aangewezen als brandvoorschriftengebied en explosievoorschriftengebied[4]. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgezien.
  Bij een bopa wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Als een bopa binnen een aandachtsgebied in het Bkl bepaalde regels opneemt wordt daar in ieder geval aan voldaan.
  Een risicogebied externe veiligheid is de locatie die bij een bopa kan worden aangewezen, als binnen het gebied bepaalde activiteiten als bedoeld in bijlage VII van het Bkl worden toegelaten. Bij een bopa wordt op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000. Daar wordt in ieder geval aan voldaan door inachtneming van de afstanden voor de activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen van het Bkl. Voor zover een bopa van toepassing is op een risicogebied externe veiligheid worden alleen onder voorwaarden beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen toegelaten. Zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan.
- *Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen*
  Voor zover een bopa van toepassing is op een belemmeringengebied buisleiding laat een bopa geen (zeer) kwetsbare gebouwen toe en moet worden gewaarborgd dat de veiligheid van de buisleiding niet wordt geschaad bij het toelaten van bepaalde andere bouwwerken en activiteiten.
- *Opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk*
  Bij een bopa worden voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een bopa laat binnen een explosieaandachtsgebied vuurwerk geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties toe. Onder voorwaarden kan een bopa dit alsnog toestaan.
- *Bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten.*
  Bij een bopa worden voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties bepaalde afstanden in acht genomen. Een bopa laat binnen een civiel explosieaandachtsgebied bepaalde gebouwen, locaties en activiteiten niet toe, tenzij de aangegeven uitzonderingen zich voordoen of de genoemde criteria in acht worden genomen. Voor militaire explosieaandachtsgebieden zijn soortgelijke regels van toepassing.

Provincie

[4] Artikel 12.27c Bkl geeft een overgangsregeling

De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen.

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

Gemeente

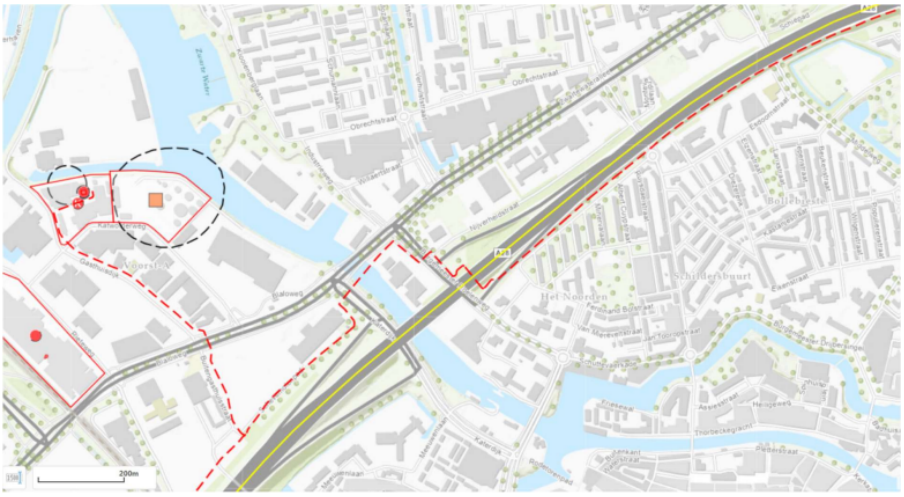
Omgevingsvisie
Externe veiligheid betreft de risico's als gevolg van het vervoer, de opslag en het werken met gevaarlijke stoffen. In Zwolle zijn met name de hoofdtransportassen door de stad van belang. Het gaat om de A28 en het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. Bij de ontwikkeling rondom de genoemde assen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding. De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basis-veiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:
- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico;
- Er wordt gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid welke worden opgenomen in het omgevingsplan;
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied;
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

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

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

8.10.2 Beoordeling

In het onderzoeksrapport van TAUW "Onderzoeken Externe Veiligheid", d.d. 15 december 2023, zijn de externe risicobronnen onderzocht, zie bijlage 11. In dit onderzoek is geconcludeerd dat een tweetal risicobronnen relevant zijn, te weten een buisleiding (hogedruk gas) en de rijksweg A28.



Risicokaart omgeving rondom het plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl)

Rijksweg A28

Ten zuiden van het plangebied is de A28, afrit 20 (Zwolle-Noord) - afrit 18 (Zwolle-Zuid) gelegen. Gemeten van de grens van het plangebied tot de grens van het wegdek ligt de A28 op circa 90 meter van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de A28. Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. Het risico voor personen die verblijven in de omgeving wordt gevat onder het begrip externe veiligheid (EV). Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld. In het Bkl zijn de regelsopgenomen voor de ruimtelijke ordening. Voor infrabesluiten zijn de regels vastgelegd in de Beleidsregels EV-beoordeling Tracébesluiten (de Beleidsregels).

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Aan het GR wordt invulling gegeven middels aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

De PR 10-6 contour van de transportroute ligt op 13 meter van het hart van de weg. Dit betekent dat de PR 10-6 contour zich op de weg zelf bevindt. Dit volgt uit de gegevens uit de Regeling basisnet. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

Aandachtsgebieden

Uit de "Onderzoeken Externe Veiligheid" van TAUW bleek dat er onder de toen geldende wetgeving sprake was van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Er werd daarom geadviseerd om bij de benodigde verantwoording van het GR in overleg te treden met de Veiligheidsregio IJsselland met betrekking tot zelfredzaamheid van de aanwezige personen in de flexwoningen en bestrijdbaarheid van calamiteiten.

Onder de Omgevingswet hoeft het GR niet langer berekend te worden, maar wordt hieraan invulling gegeven met het aanwijzen van aandachtsgebieden. Het plangebied ligt binnen zowel het explosieaandachtsgebied als het gifwolkaandachtsgebied van de A28. Wanneer een locatie binnen een explosieaandachtsgebied is aangewezen als voorschriftengebied zou daarom de bouwmaatregel uit artikel 4.96 van het Bbl over scherfwerking gelden, die voorschrijft dat een gebouw dat ligt in een explosievoorschriftengebied beglazing moet hebben die zodanig is dat bij een explosie letsel door

scherfwerking wordt voorkomen. Aangezien het gaat om de komst van een kwetsbaar gebouw kan de gemeente besluiten de planlocatie niet aan te wijzen als een (explosie)voorschriftengebied. Gifwolkaandachtsgebieden kunnen niet worden aangewezen als voorschriftengebied en hiervoor gelden dan ook geen aanvullende bouweisen. Voor gifwolken gelden generieke eisen die onafhankelijk van een aandachtsgebied voor nieuw te bouwen gebouwen gelden.

Buisleiding hogedruk gas

In de omgeving van het plangebied zijn hogedruk aardgasleidingen gelegen. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een leidingbreuk aardgas kan vrijkomen. Voor de externe veiligheidsrisico's van aardgastransportleidingen is de relevante wetgeving vastgelegd in het Bkl. Voor buisleidingen geldt dat getoetst wordt aan het plaatsgebonden risico (PR) en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er geen belemmeringen vastgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied. De locatie waar de 5 tijdelijke woningen gerealiseerd worden ligt niet binnen een PR 10-6 contour van buisleiding N-570-20.

Aandachtsgebieden

In de door TAUW opgestelde "Onderzoeken Externe Veiligheid" is een groepsrisicoberekening voor de buisleiding N-570-20 gemaakt. Uit die berekening bleek dat het GR minder dan 10 % van de oriëntatiewaarde bedroeg en niet waarneembaar toenam als gevolg van de realisatie van het plangebied. Er kon daarom volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Onder de Omgevingswet hoeft het GR niet langer berekend te worden, maar wordt hieraan invulling gegeven met het aanwijzen van aandachtsgebieden. Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van buisleiding N-570-20. Wanneer een locatie binnen een brandaandachtsgebied is aangewezen als voorschriftengebied gelden de bouwmaatregelen uit artikelen 4.91 t/m 4.95 van het Bbl. Aangezien het gaat om de komst van een kwetsbaar gebouw kan de gemeente besluiten de planlocatie niet aan te wijzen als een (brand)voorschriftengebied.

Maatregelen in het plan

Op basis van bovenstaande informatie en adviezen van de veiligheidsregio zijn maatregelen in het (bouw)plan opgenomen die ervoor zorgen dat het risico van externe veiligheid aanvaardbaar wordt geacht. Aangezien het plan betrekking heeft op de komst van kwetsbare gebouwen, waarbij zeer kwetsbare functies zijn uitgesloten, zijn aanvullende bouwmaatregelen onder de Omgevingswet niet vereist. De te treffen maatregelen worden als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning, zie hierna hoofdstuk 8.10.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning.

8.10.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor externe veiligheid.

8.10.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp externe veiligheid aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft:

- Bewoners zijn allen zelfredzaam: Toewijzing geschied alleen aan zelfredzame personen.
- Tweezijdig vluchtmogelijkheid: Bewoners van de woningen kunnen bij calamiteiten 2-zijdig vluchten, hetzij via de Zwartewaterallee, hetzij via de Nijverheidstraat.

- Uitschakelbare ventilatie: De mechanische ventilatie wordt dusdanig ontworpen/gerealiseerd dat bij calamiteiten deze middels een drukknop is uit te schakelen door de bewoners om zo te voorkomen dat mogelijke giftige stoffen de woning wordt ingezogen.
- Risico-communicatie: De toekomstige bewoners krijgen een voorlichting over vluchtroutes, ventilatie, brandmelders en overige aanverwante instructies hoe te handelen bij calamiteiten. Hiervoor zal een informatiekaart worden gemaakt die in de meterkast zal komen te hangen.
- Hulpdiensten: Het terrein wordt dusdanig ingericht dat hulpdiensten de woningen ten alle tijden goed kunnen bereiken

8.11 Infrastructuur

8.11.1 Kaders

Rijk
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij een bopa. Bij infrastructuur gaat het om instructieregels gericht op behoud van ruimte voor toekomstige functies en het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen voor nadelige gevolgen.

Paragraaf 5.1.6 van het Bkl geeft reserveringsgebieden aan voor respectievelijk (de uitbreiding of aanleg van) autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen en (de aanleg van) buisleidingen van nationaal belang. Voor zover een bopa van toepassing is op een reserveringsgebied voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg, autosnelweg of hoofdspoorweg, mag de bopa daar in principe geen bouwactiviteiten toestaan. Voor van toepassing zijnde reserveringsgebieden buisleidingen geldt dat de bopa geen activiteiten toelaat die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een buisleiding van nationaal belang. Onder andere bouwactiviteiten en de aanleg van een verharde weg worden als belemmeringen aangemerkt.

Paragraaf 5.1.7 van het Bkl geeft regels gericht op het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten. Voor zover een bopa van toepassing is op onder andere:
- militaire terreinen en terreinen met een militair object
- een onveilig gebied bij een militaire schietbaan
- een gebied waar bouwwerken een militaire zend- en ontvangstinstallatie kunnen verstoren
- een gebied waar zich een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen bevindt,
- gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren
- een vrijwaringsgebied rijksvaarwegen
- gebieden waar bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige burgerluchthavens van nationale en regionale betekenis kunnen verstoren,

dienen er bepaalde beperkingen aan activiteiten te worden gesteld bij de bopa. Dit om belemmeringen voor de staat en werking te voorkomen.

Als een bopa van toepassing is op een locatie voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV, bevat de bopa het tracé van die hoogspanningsverbinding en laat de bopa het gebruik als hoogspanningsverbinding en de bijbehorende voorzieningen toe.

Afdeling 5.2 van het Bkl geeft instructies voor een bopa over:
- het voorkomen van belemmeringen van het gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen,
- beperkingengebieden bij lokale spoorwegen
- het lozen industrieel van afvalwater in openbaar vuilwaterriool
- het aanwijzen van een bebouwingscontour jacht

- het aanwijzen van een bebouwingscontour houtkap.

8.11.2 Beoordeling

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

8.11.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor infrastructuur.

8.11.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp infrastructuur geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.12 Inrichting buitenruimte

8.12.1 Kaders

Rijk

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

Paragraaf 5.1.8 stelt dat, als een bopa voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, bij de bopa rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Gemeente

Omgevingsvisie

De buitenruimte van Zwolle maakt deel uit van het in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen opgenomen raamwerk. De buitenruimte heeft meerdere functies: we verblijven in de buitenruimte, we bewegen en sporten in de buitenruimte en bovenal is de buitenruimte de plek om elkaar te ontmoeten. We vinden het heel belangrijk dat de buitenruimte voor een ieder toegankelijk is. De toegankelijkheid past bij het gebruik van het gebied. Toegankelijkheid nemen we als randvoorwaarde mee bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving. Zo krijgt een inclusief Zwolle echt vorm.

Door het verder verstedelijken gaat de buitenruimte intensiever gebruikt worden. Verstedelijken doen we in Zwolle op een zorgvuldige manier. Daarom stellen we bij de ontwikkeling van transformatiegebieden en herinrichtingsprojecten standaard een aantal vragen om invulling te geven aan een goed ontwerp van de buitenruimte. Dit op basis van drie elementen die bepalend zijn voor een goed functioneren van die buitenruimte: bescherming, comfort en plezier. Het bieden van bescherming is een randvoorwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en bescherming tegen luchtverontreiniging. Zonder deze bescherming ga je niet naar buiten, tenzij het niet anders kan. Daarna is het bieden van comfort belangrijk. Comfort nodigt uit naar buiten te gaan; er is goede bestrating, ook voor rolstoel of wandelwagen. Het fiets- en voetpad is comfortabel en je hoeft niet steeds te stoppen bij verkeerslichten. En er is een bankje om te zitten, kijken, luisteren of gesprekken te voeren. De laatste is dat de buitenruimte kwaliteiten heeft die plezier en buitengeluk geven. Tijdens het fietsen kom je langs

plekken en gebouwen waar je van geniet, met een menselijke maat, met veel groen en een fijn klimaat (temperatuur / zon / schaduw / luwte).

8.12.2 Beoordeling
De inrichting van de Locatie vindt plaats op basis van het door SWZ op te stellen Voorlopig ontwerp en Definitief ontwerp. Het Voorlopig en definitief ontwerp worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. Er zal rekening worden gehouden met de kaders voor inrichting van de buitenruimte.

8.12.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor inrichting buitenruimte.

8.12.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp inrichting buitenruimte geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

8.13 Mer-beoordeling

8.13.1 Kaders

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. In bijlage V is een tabel opgenomen met vier kolommen:
- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Kolom 4 bevat tot slot de besluiten die betrekking hebben op de projecten waarvoor de project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

In kolom 2 van bijlage V is aangegeven of er voor het betreffende project een directe project-mer-plicht kan bestaan en, zo ja, in welke gevallen dat is. Bij de meeste gevallen gelden drempelwaarden. Soms is aangegeven dat iedere oprichting van een bepaalde in kolom 1 vermelde installatie project-mer-plichtig is. Bij veel categorieën projecten wordt in kolom 2 vermeld ‘Niet van toepassing’. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project-mer-plicht geldt. In hoofdzaak betreffen dit projecten die (alleen) genoemd zijn in bijlage II bij de mer-richtlijn, zoals het ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Voor die projecten volstaat in eerste instantie een project-mer-beoordeling.

Inhoud project-mer-beoordeling
Uit een project-mer-beoordeling moet duidelijk worden of een project aanzienlijke milieueffecten heeft. Daarbij moeten de relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn worden betrokken en – indien beschikbaar – de resultaten van eerder uitgevoerde controles of beoordeling van milieueffecten (artikel 16.43 van de Ow).

De hoofdcriteria uit de mer-richtlijn zijn:
- kenmerken van de projecten;
- plaats van de projecten; en
- kenmerken van het potentiële effect.

Deze hoofdcriteria zijn in de mer-richtlijn verder uitgewerkt.

Procedurele voorschriften project-mer-beoordeling

In de Ow en het Ob is er sprake van één (uniforme) project-mer-beoordelingsprocedure. Alleen bij de project-mer-beoordeling (dus niet bij de mer-plicht) is nog een mededeling nodig van het voornemen van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 van de Ow). Het gaat dan om de aanmeldnotitie.

Het bevoegd gezag moet binnen zes weken na ontvangst van de aanmeldnotitie beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en een mer nodig is.

Is geen mer nodig en de initiatiefnemer heeft een aanmeldnotitie ingediend voorafgaand aan de aanvraag dan beslist het bevoegd gezag over de mer-beoordeling en stuurt het besluit met de motivering schriftelijk naar de aanvrager. Het bevoegd gezag neemt de bijbehorende motivering later op in het (ontwerp)besluit.

Is geen mer nodig, dan kan – wanneer de aanmeldnotitie tegelijk met een aanvraag is ingediend – de aanvraag worden behandeld. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de project-mer-beoordeling met de motivering op in het (ontwerp)besluit op de aanvraag.

8.13.2 Beoordeling
Omdat de voorgenomen ontwikkeling invloed hebben op het milieu heeft TAUW een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld (d.d. 29-4-2024), zie bijlage 12. Hierin zijn de te verwachten milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling beschouwd voor de relevante milieuaspecten. De aspecten Water, Geohydrologie, Bodem, Geluid, Ecologie, Stikstof, Externe veiligheid, Archeologie, Luchtkwaliteit, Bedrijven- en milieuzonering zijn beoordeelt en uit deze beoordeling is gebleken dat het project geen nadelige milieueffecten met zich meebrengt. Voor de volledige beoordeling wordt verwezen naar hoofdstuk 8.5.

8.13.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen project -mer-plicht. Uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er geen project-mer nodig is.

8.13.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp mer-beoordeling geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR

9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit

9.1.1 Kaders

Gemeente

Omgevingsvisie
Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van de aanwezige cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Biodiversiteit maakt deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle. Biodiversiteit heeft raakvlakken met diverse thema's uit de gebiedsvisie. Zo draagt het behouden en versterken van biodiversiteit bij aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen en een goed ontwikkelde groen- en waterstructuur.

Gebiedsvisie
De ambitie is om de impact van de gebouwde omgeving op de natuur zo klein mogelijk te houden. Dit door in de ontwerpen rekening te houden met natuurinclusiviteit, minimaal energieverbruik, hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen. Hierbij wordt gezocht naar verbinding met elkaar, met de stad, met de inwoners en met de natuur. De toepassing van groene daken en groene gevels wordt meegenomen in de ontwerpopgaven als onderdeel van mogelijke klimaatadaptieve maatregelen. Groene daken dragen tevens bij aan de biodiversiteit (insecten, broedvogels).

9.1.2 Beoordeling
Het project betreft vijf kleine, zelfstandige woonunits voor 1-persoonshuishoudens met een vloeroppervlak van circa 30 m². Het projectgebied komt zoveel mogelijk in het groen te staan. Hierbij valt te denken aan grassen, bodembedekkers en lage struikgewassen Daarnaast worden wadi's aangelegd om hemelwater te infiltreren en vast te houden waarmee een klimaat adaptief plan wordt gerealiseerd.

9.1.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuur inclusief en biodiversiteit.

9.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp natuur inclusief en biodiversiteit geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

9.2 Natuurwaarden en ecologie

9.2.1 Kaders
Rijk

Gebiedsbescherming
Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Dit met het oog op de natuurbescherming. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;

b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Artikel 16.53c Omgevingswet bepaalt dat voor een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van Natura-2000 gebied, maar significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.
Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening voor de Natura 2000-activiteit plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving). Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn geen reële alternatieven voor de activiteit
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Soortenbescherming
Afdeling 11.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Dit met het oog op onder andere de natuurbescherming. Degene die activiteiten aangaande flora en fauna verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de natuurbescherming is gelet op artikel 11.27 Bal verplicht:

a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.27 lid 2 Bal.
Voor een flora- en fauna-activiteit kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beoordelingsregels voor het verlenen van zo'n vergunning staan in paragraaf 8.6.2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Provincie
De *Omgevingsverordening Overijssel 2024* bevat instructieregels voor bopa's. Met zo'n regel geeft de provincie aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Bij ecologie gaat het om instructieregels over Nationale Landschappen, het Natuurnetwerk Nederland en daarbuiten gelegen bos-en natuurgebieden.

Afdeling 4.7 van de verordening geeft instructieregels gericht op behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. En gericht op duurzaam ontwikkelen en in stand houden van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Overijssel -het Natuurnetwerk Nederland- met bestaande en potentiële natuurwaarden die van (inter)nationaal belang zijn en het daarmee veiligstellen van ecosystemen en de flora- en faunasoorten die daarvan onderdeel uitmaken.

Paragraaf 4.7.3 van de verordening geeft instructieregels voor bos en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland. Bopa's die betrekking hebben op deze gebieden moeten blijven voorzien in regels die gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, waarbij in ieder geval het kappen van houtopstanden niet is toegestaan. Alleen onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

Gemeente

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen.

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

- de Natura 2000-gebieden in Zwolle zijn beschermd via Europese wetgeving en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;
- de NNN-gebieden zijn beschermd via provinciale regelgeving, namelijk via de provinciale Omgevingsverordening en is voor de gemeente leidend bij ingrepen in de fysieke leefomgeving;

De omgevingsvisie bevat een natuurwaardenkaart, welke onder andere de (zeer) waardevolle gebieden aanwijst.

Beleid natuurwaarden en ecologie
De Bomenverordening 2021 geeft regels over het vellen van bomen. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven hoofdgroenstructuur is in aangegeven gevallen een (kap)omgevingsvergunning nodig (o.a. met een stamomtrek groter dan 30 cm). De omgevingsvergunning voor het vellen van beschermde houtopstand wordt geweigerd indien de belangen van het vellen van de houtopstand niet opwegen tegen de belangen van behoud van de houtopstand. Bijzondere houtopstand heeft de hoogste waardering, bomen in de hoofdgroenstructuur hebben een hoge waardering, nevengroenstructuur kent een basiswaardering. Het beschermen van de natuur, het beschermen van de gezondheid en het tegengaan van klimaatverandering, het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, de beeldbepalende waarde van houtopstand, de cultuurhistorische waarde van houtopstand en het houden van een kwalitatief goed bomenbestand wordt bij de afweging betrokken. Bij de vergunning wordt in beginsel een verplantingsplicht, een herbeplantingsplicht en/of een financiële compensatie opgelegd.

Gebiedsvisie
De ambitie is om de impact van de gebouwde omgeving op de natuur zo klein mogelijk te houden. Dit door in de ontwerpen rekening te houden met natuurinclusiviteit, minimaal energieverbruik, hergebruik van materialen en klimaatadaptieve maatregelen. Hierbij wordt gezocht naar verbinding met elkaar, met de stad, met de inwoners en met de natuur. De toepassing van groene daken en groene gevels wordt meegenomen in de ontwerpopgaven als onderdeel van mogelijke klimaatadaptieve maatregelen. Groene daken dragen tevens bij aan de biodiversiteit (insecten, broedvogels).

9.2.2 Beoordeling
Eco-Groen heeft een QuickScan uitgevoerd voor het projectgebied waarbij onderzocht is of er mogelijk beschermde soorten planten en dieren kunnen voorkomen (“Natuurtoets tijdelijke (paradijsvogel) woningen Nijverheidstraat, Zwolle” d.d. 2-8-2022), zie bijlage 13. Het onderzoek is uitgevoerd voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 inwerking is getreden. De Omgevingswet betekent een verandering in de Nederlandse regelgeving rond gebiedsbescherming en stikstof. De meeste inhoudelijke regels over natuurbescherming zijn terechtgekomen in een van de volgende drie besluiten: Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal), Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) en Omgevingsbesluit (Ob). Er moet worden voldaan aan de eisen die het Bkl hieraan stelt. Onveranderd hierin is de regelgeving rond eventuele significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

In de opgestelde notitie is geconcludeerd dat er geen enkele hexagoon sprake is van een stikstofdepositie. Daarmee is er geen negatieve effecten op stikstofgevoelige natuur. De toetsmethode en conclusies blijven daarmee geldig onder de Omgevingswet.

De conclusies van de QuickScan van Eco-Groen zijn hieronder weergegeven.

Natura 2000 gebieden
Gezien de afstand, de aard van de activiteiten, het terreingebruik en de tussenliggende infrastructuur en bebouwing worden - met uitzondering van stikstofemissie - negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van Natura 2000-gebieden (uitgezonderd vervolg-stappen ten aanzien van stikstofemissie) zijn niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
De provinciale regels van Overijssel over het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelden alleen voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een bestemmings-planwijziging waardoor vervolgstappen ten aanzien van het NNN niet aan de orde zijn.

Flora:
In het plangebied zijn geen groei-, voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde flora aangetroffen of te verwachten. Binnen het project-gebied zijn ook geen invasieve exoten aangetroffen zoals Aziatische duizendknoop of reuzenberen-klauw.

Algemene broedvogels:
Gedurende de broedtijd zijn algemeen voorkomende vogels broedend te verwachten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Werkzaamheden worden zo veel mogelijk buiten het broedseizoen uitgevoerd of wordt tijdens het broedseizoen gekeken of zich broedende vogels ophouden binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden.

Jaarrond beschermde nesten:
Binnen het plangebied zijn geen potentieel jaarrond beschermde nestlocaties van vogels aangetroffen.

Vleermuizen:
Binnen het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen. Binnen het projectgebied zijn geen geschikte lijnvormige elementen aanwezig die gebruikt kunnen worden als vliegroute voor vleermuizen. De bomenlanen langs de Nijverheidstraat en de Zwartewaterallee zijn hier mogelijk wel geschikt voor maar de voorgenomen werkzaamheden hebben hier geen effect op. De boom die moet wijken voor de aanleg van de toegangsweg bevindt zich aan de Nijverheidstraat. De kap van deze boom heeft geen effect op eventueel aanwezige vliegroutes voor vleermuizen. De bomenrij tussen de Nijverheidstraat en de A28 biedt hiervoor voldoende alternatieve mogelijkheden. Daarnaast zal de ruimte die ontstaat tussen de kronen van de te behouden bomen hooguit 25 meter zijn wat voor vleermuizen goed te overbruggen is.

De aanwezigheid van diversiteit aan inheemse flora maakt het gebied interessant voor insecten. Daarmee is het projectgebied mogelijk geschikt als foerageergebied voor enkele vleermuizen. Omdat het projectgebied grotendeels bestaat uit braakliggend terrein is het slechts beperkt geschikt als foerageerbied. Van onmisbaar foerageergebied is dan ook geen sprake.

Amfibieën en overige beschermde soorten:
In het plangebied zijn geen groei-, voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde overige grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen of ongewervelde aangetroffen of te verwachten. Wel zijn in het projectgebied voortplantings- en/of overwinteringsverblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende amfibieën, zoals bruine kikker en gewone pad te verwachten, bijvoorbeeld in muizenholen. Bij de geplande ingrepen kunnen enkele verblijfplaatsen en/of exemplaren van deze amfibieën geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in de provincie Overijssel een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming.

Advies
Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is mogelijk door de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor 1 maart of na 1

september of, wanneer dit niet mogelijk is, het onderzoeksgebied voorafgaand aan de werkzaamheden te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van het voornemen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

Stikstof
Om de impact van het project op Natura2000-gebieden inzichtelijk te krijgen heeft TAUW een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd: “Woningstichting SWZ - flexwoningen Nijverheidstraat” (d.d. 20 december 2023), zie bijlage 14.

De bijdrage aan de stikstofdepositie van het project is berekend met de vigerende versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2023.1) (na 1 oktober 2024 wordt de stikstofdepositie opnieuw berekend met de nieuwe versie van de AERIUS Calculator). Zowel in de aanlegfase als in de beoogde situatie wordt op geen enkel relevant hexagoon sprake een toename in stikstofdepositie berekend. Daarmee zijn er geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het project. Voor het aspect stikstofdepositie is er geen sprake van een vergunningplicht voor het project in het kader van de Wet natuurbescherming.

Bomen Effect Analyse
Eco-groen heeft een bomen effect analyse uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van het plan (notitie “Advies handhaven bestaande bomen bij realisatie tijdelijke woningen tussen de Nijverheidstraat en Zwartewaterallee” (d.d. 17 juli 2023), zie bijlage 15. Hierbij is gekeken naar de huidige gezondheidsstaat van de aanwezige bomen rondom het plangebied, eventuele bijstelling van het ontwerp om de bomen duurzaam te kunnen handhaven en de te nemen beschermingsmaatregelen, alsmede werkwijzen, om de bomen duurzaam te beschermen tijdens de werkzaamheden. Op onderstaande afbeelding zijn de locaties van de bomen weergegeven en genummerd.



Locaties Bomen

Uit de notitie kan het volgende geconcludeerd worden:
<u>Zijde Nijverheidstraat</u>

- Bomen 1,2,3 en 5 (jongvolwassen zomereiken) aan de Nijverheidstraat zullen geen hinder ondervinden van de werkzaamheden. Ter bescherming wordt de groeiplaats op een minimale afstand van 3,5 meter vanaf de stam afgezet met een hekwerk van 2 meter hoog.

- Boom 4 betreft een, inmiddels gerooide, dode jonge zomereik.
- Als advies richting gemeente Zwolle wordt aangegeven de groeiplaatsverstoring van bomen 1,2 en 3 te herstellen (waarschijnlijk als gevolg van verwijdering tijdelijke woonunits).

9.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuurwaarden en ecologie. Het advies ten aanzien van het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden overgenomen.

9.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp natuurwaarden en ecologie geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 10 UITVOERBAARHEID

10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met deze motivering is onderbouwd dat met deze omgevingsvergunning een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders kostenverhaalvoorschriften dient te stellen in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op de aangevraagde ontwikkeling. Het kan bijvoorbeeld gaan om kostenverhaalvoorschriften. Dit is noodzakelijk als voor het plan kostenverhaal verplicht is en het kostenverhaal niet via een overeenkomst is geregeld.

10.1.2 Beoordeling

Met deze omgevingsvergunning wordt een aangewezen bouwactiviteit mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is.

Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Zwolle, SWZ en de drie zorgpartijen. In deze samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat de kosten van het project voor rekening van SWZ zijn. Daarnaast is bepaald dat er tussen de gemeente Zwolle en SWZ nog een huurovereenkomst met huurafhankelijk opstalrecht afgesloten. Door middel van deze samenwerkingsovereenkomst en nog op te stellen huurovereenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Op basis van het bovenstaande wordt geacht dat het project economisch uitvoerbaar is.

10.1.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning worden vijf tijdelijke woonunits mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor financieel-economische uitvoerbaarheid (kostenverhaal, grondexploitatie).

10.1.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp financieel-economische uitvoerbaarheid (kostenverhaal, grondexploitatie) geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning.

10.2 Overige regels fysieke leefomgeving

Deze omgevingsvergunning is gericht op omgevingsplanactiviteiten. Het tijdelijke omgevingsplan van Zwolle bestaat uit alle (voormalige) bestemmingsplannen, de ‘bruidsschat’ en enkele lokale verordeningen (Hemelwaterverordening 2023 Zwolle, Geurverordening Wijthmen - deelgebied Het Buyten van Zwolle en hoofdstuk 5 van de Erfgoedverordening Zwolle 2024). Rijk en provincie geven instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ,die bij de omgevingsvergunning een directe betekenis hebben. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Daarnaast bestaat ook nog andere wetgeving, met regels over de fysieke leefomgeving. Deze regels kunnen indirect betekenis hebben bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Als op voorhand aannemelijk is dat door deze regels een nieuwe functie binnen een redelijke termijn niet kan worden gerealiseerd, dan komt de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit mogelijk in het geding. Reden dan ook om deze hierop te beoordelen.

Het betreft een groot aantal regels. Het merendeel hiervan zal de voorliggende omgevingsvergunning niet direct raken. En is op voorhand voldoende aannemelijk dat deze realisatie niet in de weg staat. Het betreft onder andere regels uit:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving
- De Omgevingsverordening Overijssel 2024
- Lokale verordeningen, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening Zwolle 2021.

Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN

11.1 De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Er is in algemene zin vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties geen directe aanleiding bij deze omgevingsvergunning af te wijken van de regels in het omgevingsplan van rechtswege voor zover het regels betreft uit de Bruidsschat en de lokale verordeningen. De onderwerpen en activiteiten in deze regels hebben geen betekenis bij deze vergunning, hebben geen invloed op de evenwichtige toedeling bij dit project danwel volstaan voor het bereiken van die evenwichtige toedeling. En op voorhand is voldoende aannemelijk dat deze de realisatie niet in de weg staat.

11.2 Van omgevingsvergunning naar omgevingsplan

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet gewijzigd. Omdat de omgevingsvergunning op een zeker moment dient te worden verwerkt in het omgevingsplan is het van belang bij de omgevingsvergunning precies te duiden op welke wijze de omgevingsvergunning opgenomen wordt en welke grenzen worden gesteld.

In artikel 4.17 van de Omgevingswet is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een voortdurende buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient te worden verwerkt in het omgevingsplan. Voor dit project wordt een omgevingsvergunning voor vijf woonunits verleend voor de duur van 15 jaar. Aangezien dit geen voortdurende buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft hoeft deze omgevigingsvergunning niet te worden verwerk in het omgevingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Participatiejournaal 5 tijdelijke woningen

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Memo Waterhuishouding

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Notitie milieuzonering

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek

Bijlage 8: Notitie geluidwering gevels

Bijlage 9: Onderzoek Luchtkwaliteit

Bijlage 10: Onderzoek trillingen

Bijlage 11: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 12: M.e.r.-aanmeldnotitie

Bijlage 13: Natuuronderzoek

Bijlage 14: Stikstof depositie onderzoek

Bijlage 15: Bomeneffectrapportage

Bijlage 16: Beheerplan zorgcluster Nijverheidstraat-Pannenkoekendijk