Bijlage behorende bij Bijlage 3 onderdeel Afwijken van regels in het omgevingsplan van:

Omgevingsvergunning (Händellaan 239 A en B, 0193ESUITE1543742026)

Publicatieversie:	30 september 2026
Datum:	Definitief

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 16

5.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES 22

6.1 Wonen 22

6.2 Verkeer / openbare ruimte 25

Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT 28

7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit 28

7.2 Landschap 29

7.3 Cultuurhistorie 31

7.4 Archeologie 33

Hoofdstuk 8 VERDIEPING: GEZONDHEID EN VEILIGHEID 35

8.1 Klimaat, energie en circulariteit 36

8.2 Water 38

8.3 Bodemkwaliteit 40

8.4 Ondergrond 42

8.5 Milieuzonering 43

8.6 Geluid 45

8.7 Luchtkwaliteit 47

8.8 Trillingen 48

8.9 Geur 49
8.10 Externe veiligheid 50
8.11 Infrastructuur 53
8.12 Inrichting buitenruimte 54
8.13 Mer-beoordeling 55
Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR 57
9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit 57
9.2 Natuurwaarden en ecologie 57
Hoofdstuk 10 UITVOERBAARHEID 63
10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 63
10.2 Overige regels fysieke leefomgeving 64
Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN 65
11.1 De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit 65
11.2 Van omgevingsvergunning naar omgevingsplan 65
BIJLAGEN 66

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning

Het perceel Händellaan 239A en 239B is in gebruik geweest als kickboksschool (Händellaan 239A) met bedrijfswoning (Händellaan 239B). De bebouwing is inmiddels gesloopt. Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen en hier een appartementengebouw met 20 appartementen in de goedkope koopsector te realiseren.

Dit project voldoet niet aan het geldende Omgevingsplan gemeente Zwolle. Het is onder andere in strijd met de toegestane gebruiks- en bouwregels. Zo laat het bestemmingsplan Holtenbroek, welke deel uitmaakt van het omgevingsplan, ter plekke alleen maatschappelijke functies toe. 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 Händellaan 239 A en B, 0193ESUITE1543742026 geeft de motivering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het onderbouwt dat het aangevraagde project voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

Holtenbroek

In de stedenbouwkundige opzet van de naoorlogse wijk bestaat Holtenbroek uit vier kwadranten, vier woonbuurten, om een centraal liggend kruis van brede groenstroken. Het winkelcentrum ligt letterlijk in het centrum van het kruis. Overige voorzieningen liggen in de rand van de groenstroken en zijn in de oorspronkelijke opzet onderdeel van het groen. Door het groen tussen de functies was er contact tussen de woonbuurt en het park. In de loop van de tijd heeft de parkrand op verschillende plekken een wat meer pragmatische invulling gekregen die geen recht doet aan de oorspronkelijke gedachte. Dat is ook het geval in de rand aan de zijde van de Händellaan.

Holtenbroek is een suburbane woonwijk en geen grootstedelijk omgeving, en dat betekent dat nieuwbouw zich moet verhouden tot de maat en de betekenis van de parkzone. In die zone moet het parkgevoel – groen, licht, lucht, ruimte en recreatie – de beleving bepalen en mag het beeld van de bebouwing langs de zone niet overheersend zijn of benauwend werken.

In de wijk is er een mix van hoog- en laagbouw die kenmerkend is voor veel naoorlogse wijken. In de naoorlogse opzet is de hoogbouw deel van de ruimtelijke compositie van de woonwijk. Tussen de hoge flatgebouwen en de grondgebonden woningen is altijd veel ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen kwamen er op diverse plekken hoge woongebouwen bij. Die latere toevoegingen waren niet willekeurig, maar enkel op plekken waar dat een stedenbouwkundig meerwaarde opleverde, bijvoorbeeld door markering van bijzondere plekken. Ook op die plekken verhoudt het gebouw zich tot de laagbouw erom heen door afstand te houden.

Projectgebied

Het perceel Händellaan 239 ligt, anders dan het adres suggereert, aan de Sibeliusstraat die direct langs de parkrand loopt. Sinds een aantal jaren bestaat de locatie uit twee percelen, waarbij het voorste deel aan de Händellaan ligt en het achterste deel aan het park. Het perceel ligt tussen een perceel met rijwoningen van 3 bouwlagen met kap en een perceel met een halfverhoogd woongebouw van 3 bouwlagen met een plat dak. Op de kavel staat het pand van Limor dat 3 bouwlagen hoog is. Aan de andere zijde van het park staan grondgebonden woningen.

Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie H, nummer 3337 en heeft een oppervlakte van 1.027 m^2.





Luchtfoto bestaande situatie. Projectgebied is met rode pijl en lijn weergegeven. De bebouwing is inmiddels gesloopt.

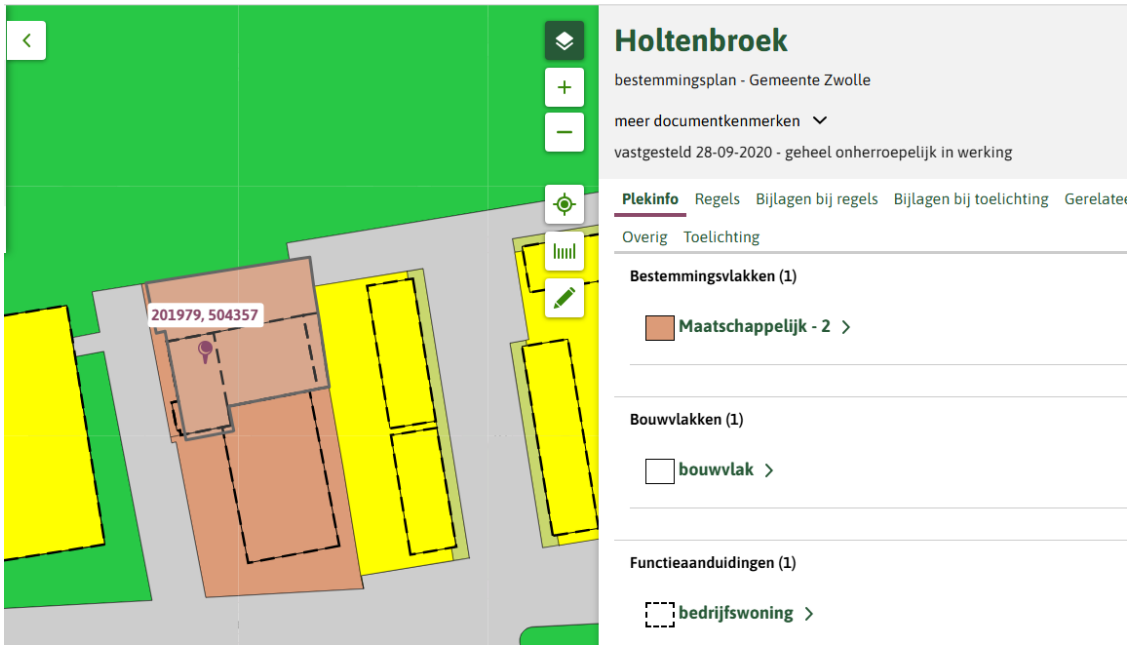
Planologische situatie

De planologische situatie is vastgelegd in het op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingsplan gemeente Zwolle. Dat omgevingsplan bestaat uit de 'bruidsschat' (meerdere vanuit landelijke wetgeving overgegane regels, vooral over bouwen en milieu), enkele lokale verordeningen en alle geldende bestemmingsplannen.

Zo ook het bestemmingsplan Holtenbroek (vastgesteld op 28 september 2020), waarin het plangebied de bestemming Maatschappelijk - 2 heeft. Deze bestemming laat onder andere maatschappelijke voorzieningen, bijzondere woonvormen en bedrijfswoningen toe.

Binnen het bouwvlak zijn gebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het bouwvlak ligt nagenoeg strak om de voormalige bebouwing. De voormalige bedrijfswoning is afzonderlijk aangeduid. Maximaal 100 procent van het perceel mag bebouwd worden. Voor het overgrote deel van het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor de oostelijke strook geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Het oostelijke deel van de locatie heeft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.



Geldende planologische situatie

Hoofdstuk 3 PLANOPZET

Met deze bopa wordt het mogelijk gemaakt een appartementencomplex met 20 appartementen in de goedkope koopsector te realiseren. 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.

Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. 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 ruimtelijk 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 onderbouwd deze. Het geeft in essentie weer dat met het beoogde eindbeeld een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt.

Algemeen

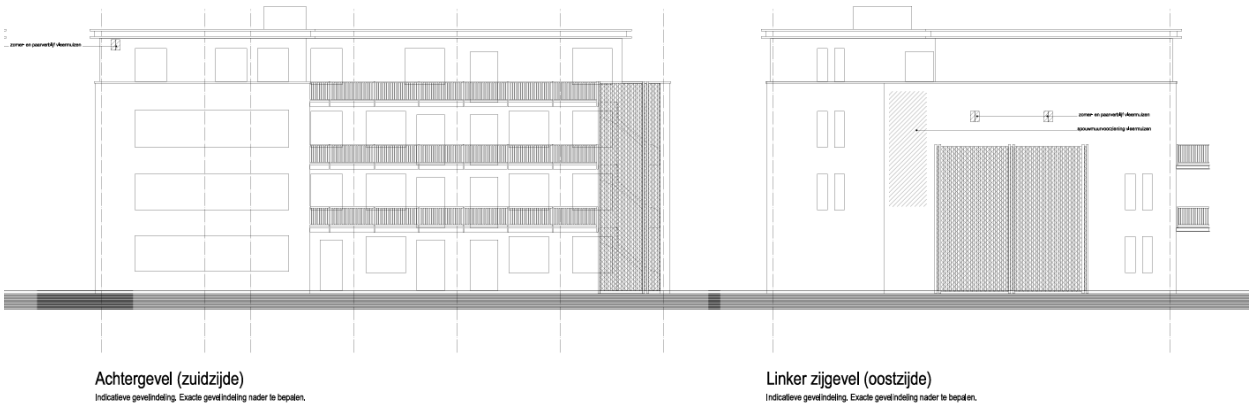
Het plan ziet op het realiseren van 20 appartementen in de goedkope koopsector. Er is eveneens nagedacht over een woon-zorgcomplex op deze locatie. In de wijk Holtenbroek is echter sprake van clustering van begeleid wonen voor mensen met psychische problemen. Uit het buurt-voor-buurt onderzoek is gebleken dat het draagvlak hiervoor sterk is gedaald als gevolg van incidenten. Daarom is gekozen voor regulier wonen.

De kavel Händellaan 239a en 239b ligt aan het park, tussen een perceel met rijwoningen van 3 bouwlagen en een perceel met een half verhoogd woongebouw van 3 lagen met een plat dak. Nieuwbouw moet zich verhouden tot de maat en de betekenis van de parkzone. Stedenbouwkundig is er geen aanleiding om in maat en schaal af te wijken van de bebouwing in de omgeving. De ligging aan de parkzone vraagt om een zorgvuldige inpassing. Daarom is gekozen voor een gebouw met 4 bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag terugliggend is. Het gebouw is ongeveer 12,5 meter hoog. Uitzondering hierop is de liftschacht, hier is het gebouw circa 13,6 meter hoog.

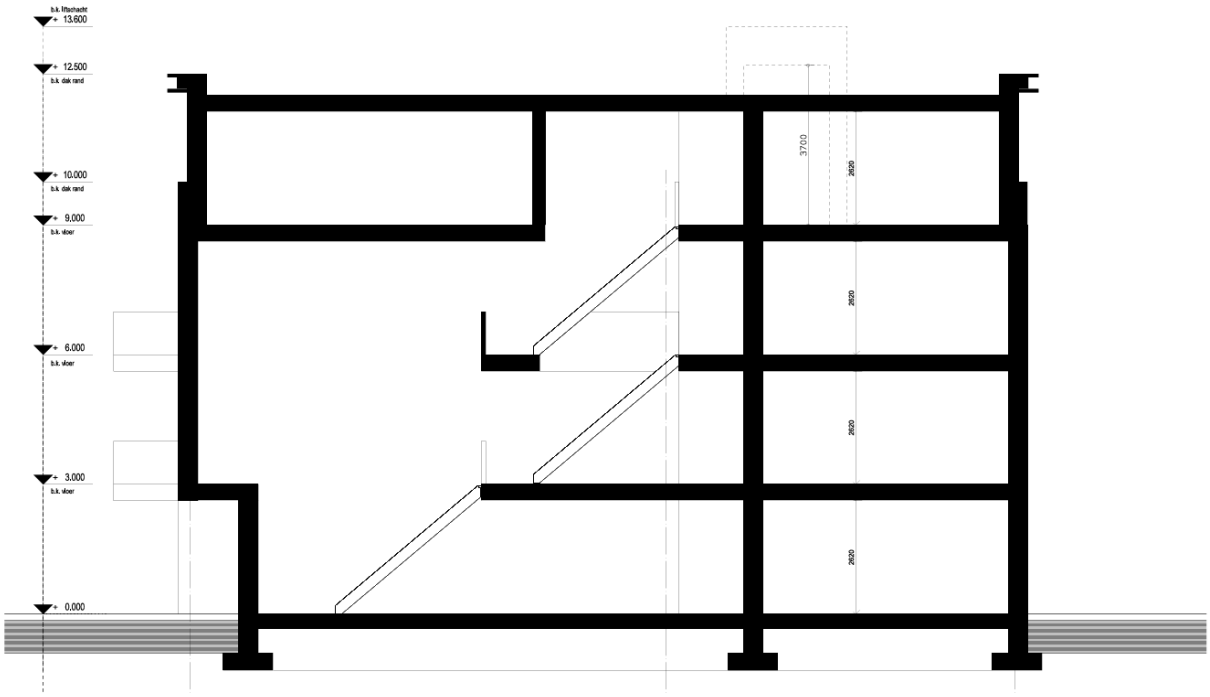
Van de 20 appartementen beslaan 17 tussen de 45m^2 en 50m^2 vloeroppervlakte. De 3 appartementen in de 4^e bouwlaag zijn ruimer opgezet en hebben een vloeroppervlakte van 64 m^2, 88 m^2 en 107 m^2.



Voorgevel en linkerzijgevel



Achtergevel en rechterzijgevel



Doorsnede

Stedenbouwkundig beeld

Het plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw van vier bouwlagen dat met de voeten in het park staat. De vierde verdieping is voorzien van een kleine setback, waardoor de massa-opbouw zich op passende wijze verhoudt tot de naastgelegen bebouwing (het drielaagse Limor-gebouw, een 3,5-laags wooncomplex en twee- tot drielaagse rijwoningen met plat dak). Door het realiseren van een woongebouw kleurt de parkrand langs de Sibeliusstraat verder naar de woonfunctie. De woonfunctie met oriëntatie op het park versterkt de aantrekkelijkheid en vergroot de sociale veiligheid.

Tussen de bebouwing aan weerszijden blijft voldoende ruimte voor een visuele groene verbinding tussen het groene assenkruis en de buurt Holtenbroek I. In de voorzone worden privé buitenruimten ingepast in het groen en vormen een overgang naar het park. De parkeergelegenheid wordt opgelost in de oksel van het gebouw aan de achterzijde, tussen het Limor-gebouw en het nieuwe appartementencomplex. In het geval dat niet kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte, kan deze ruimte worden gezocht in de groenstrook naast het gebouw.

Het woongebouw heeft sprekende gevels aan zowel de voor- zij-, als achterkanten en volgt de rooilijn van het naastgelegen woongebouw. Ondanks de alzijdige oriëntatie van het woongebouw is geen sprake van inbreuk op privacy van omwonenden. Aan de zijde van de rijwoningen zijn enkel op de begane grond

en eerste verdieping zijn kleine gevelopeningen aangebracht, waardoor de inbreuk op de privacy wordt beperkt.

Het realiseren van een nieuw woongebouw ter vervanging van het vervallen sportgebouw leidt tot een positieve impuls voor de omgeving. Bewoning leidt tot activering van deze zone en draagt bij aan de leefbaarheid.

Bezonning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd. Uit deze bezonningsstudie volgt dat de nieuwe bebouwing gedurende een groot deel van het jaar geen aanvullende schaduwwerking op naastgelegen percelen (met name de percelen Smetanastraat 11-21 zijn relevant in het kader van schaduwwerking) met zich meebrengt ten opzichte van de bestaande in het omgevingsplan opgenomen bouwmogelijkheden aan de Händellaan 239A en 239B. Alleen in de periode rond 21 juni (hoogste zonnestand) en rond 18 uur (als de zon in het westen staat) is er sprake van aanvullende schaduwwerking op de percelen Smetanastraat 11-21 ten opzichte van de bestaande in het omgevingsplan opgenomen bouwmogelijkheden aan de Händellaan 239A en 239B. De aanvullende schaduwwerking wordt niet als onevenredig aangemerkt, aangezien hier slechts gedurende een beperkt deel van het jaar en gedurende een beperkt deel van de dag sprake van is.

Inrichting buitenruimte

Het plangebied ligt aan het Assenkruispark (west) in Holterbroek. Het plan grenst aan een boomweide met speelplekken. In het algemeen is het belangrijk dat de locatie een zo groen als mogelijke invulling krijgt. Hierbij moet de focus liggen op het toepassen van een natuurinclusief gebouwde omgeving. De groene invulling moet bijdragen aan de biodiversiteit van de locatie en zijn omgeving. Voor alle toe te passen beplanting gaan we uit van gebruikmaking van inheemse soorten in een grote variëteit. De groene invulling moet een aanvulling zijn voor het aantrekken van insecten, vogels en egels. Daarnaast zorgt de groene invulling voor het zoveel mogelijk voorkomen van hittestress op de locatie.

Parkeren

Om het plan mogelijk te maken, is een aanpassing aan de openbare ruimte nodig. Door het aanleggen van de nieuwe in-/uitrit verdwijnen twee openbare parkeerplaatsen. Er wordt op eigen terrein voorzien in 15 parkeerplaatsen. Twee parkeerplaatsen worden aan de Sibeliusstraat gerealiseerd. De overige 13 parkeerplaatsen ten zuiden van het woongebouw. Deze parkeerplaatsen zijn via de Händellaan bereikbaar.



Groene inrichting

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, welke als bijlage 1 deel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke punten die bij de participatie naar voren zijn gebracht en legt uit wat met deze punten is gedaan.

Met wie is geparticipeerd en hoe?
Op 14 april 2025 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in de voormalig kickboksschool. Hierbij zijn de bewoners van de omliggende percelen uitgenodigd, waaronder bewoners van het pand aan de Händellaan 237, de Händellaan 18 t/m 64 en de Smetanastraat 1 t/m 21. De reacties waren overwegend positief. Veel omwonenden zien graag dat de vervallen bebouwing wordt gesloopt, aangezien de bestaande situatie als onveilig wordt ervaren door de buurt. Er is risico op brandstichting, hangplek voor jeugd of daklozen etc.
De informatieavond heeft geleid tot een constructieve dialoog met omwonenden en andere belanghebbenden. Door hun input is het plan op enkele punten aangepast. Woningbouw op deze plek in de vorm van een niet te hoog appartementengebouw wordt als passend gezien. Er zijn opmerkingen gemaakt ten aanzien van privacy en inkijk in achtertuinen.

Uitkomst
Er zijn diverse zaken naar voren gebracht bij de participatie. In het participatiejournaal wordt daar nader op ingegaan. Het betreft onder andere:

1. Privacyaspecten door de ramen en balkons op de verdiepingen aan de zijde van de Smetanastraat. De ramen op de verdieping zijn verwijderd en er is een dichte muur ontstaan om inkijk in de tuinen van de Smetanastraat te verkleinen. Het raam op de begane grond is intact gehouden omdat hier geen inbreuk op privacy plaatsvindt. Op de bovenste laag zijn de balkons iets terug gerooid om aan de oostzijde van de Smetanastraat privacy van omwonenden te vergroten.
2. Balkons aan de zijde van de Händellaan. De balkons die inkijk vergroten aan de Handellaan op de hoek zijn naar de voorzijde gebracht.
3. Toevoeging van groen op het perceel. Er is groen toegevoegd door half-verhard parkeren en gras.
4. Het verbreden van het galerijmuurtje aan het einde van de 1e en 2e verdieping. Dit muurtje is verbreed om privacy in de tuinen van de Smetanastraat te vergroten.
5. De in-/uitrit verplaatsen naar de Smetanastraat. Dit zou de verkeersveiligheid verbeteren i.v.m. kinderen die van en naar het park lopen. Kinderen lopen echter ook via Smetanastraat naar het park. De in-/uitrit is daarom niet verplaatst van de Händellaan naar de Smetanastraat.

Vooroverleg
De gemeente wordt geacht bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet rekening te houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Ook zijn overige bestuursorganen, in het kader van participatie, benoemd als partij om betrokken te worden bij de voorbereiding van een bopa.

Uitgangspunt is in ieder geval voordat een ontwerp-besluit tot bopa wordt opgesteld het betreffende ruimtelijke initiatief voor een reactie voor te leggen aan een ander bestuursorgaan, voor zover dat initiatief een belang van dat bestuursorgaan kan raken. Aansluiting is gezocht bij de werkwijze van de provincie Overijssel, zoals vastgelegd in de notitie Sturen en samenwerken bij de uitvoering van ruimtelijke initiatieven onder de Omgevingswet. Als aanvulling op deze notitie heeft de provincie Overijssel voor de steden Zwolle, Deventer, Hengelo, Enschede en Almelo nadere afspraken gemaakt over de samenwerking bij ruimtelijke initiatieven. Hierbij is afgesproken dat woningbouwontwikkelingen tot en met 50 woningen niet aan de provincie hoeven worden voorgelegd in het kader van vooroverleg.

Ten aanzien van het waterschap Drents Overijsselse Delta wordt opgemerkt dat er een wateradvies is afgegeven op 4 augustus 2025. Aangezien het wateradvies een houdbaarheid van maximaal 1 jaar heeft, is er op een nieuw wateradvies aangevraagd. Deze is op 30 juni 2026 afgegeven, waarbij is aangegeven dat er sprake van een beperkt waterbelang. De gestelde uitgangspunten zijn verwerkt in de planvorming. Zie hiervoor verder paragraaf 8.2.

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.

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

De beoogde herontwikkeling van de Händellaan 239A en 239B is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie. Met de herontwikkeling wordt op een binnenstedelijke locatie verouderde bebouwing gesloopt en wordt het complex getransformeerd naar een nieuwe toekomstbestendige (woon)functie die aansluit op een grote behoefte.

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.

5.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan (en dus ook een bopa) voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als ‘de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.’ Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Als gevolg van de wijziging van het omgevingsplan wordt meer bebouwing mogelijk gemaakt dan voorheen mogelijk was. Geconstateerd wordt dat er dus sprake is van een groter ruimtebeslag. Daarmee is de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’. Er moet dan ook worden aangetoond dat sprake is van behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeftebepaling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik

en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het heeft de voorkeur om de woningen binnenstedelijk te bouwen. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk gebied te bouwen. Gelet op de locatie die ligt binnen de bebouwingsconcentratie van de wijk Holtenbroek maakt het projectgebied onderdeel uit van het stedelijk gebied.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Er wordt de realisatie van 20 appartementen mogelijk gemaakt. Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. In de Woonagenda West Overijssel is het volgende opgenomen ten aanzien van de woonbehoefte.

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 20301 accommoderen. Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten

	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plan-capaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Dit neemt niet weg dat een onderbouwing van de behoefte nodig blijft. 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.

Basis hiervoor ligt onder andere in de regionale bevolkingsprognose 2020 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL, in samenwerking met het CBS) waarin voor Zwolle tot 2035 een huishoudensgroei van 13% wordt voorzien. Daarnaast biedt de jaarlijkse 'Hittekaart van BPD' en de woningmarktanalyse van de NVM (aantal beschikbare woningen voor de consument die een woning zoekt) een goede indicatie van de krapte op de woningmarkt en de behoefte aan woningen. De krapte-indicator staat per 1 januari 2023 op 2,1 terwijl een indicator tussen 5 en 10 staat voor een evenwichtige woningmarkt. Een indicator van 1 duidt op een zeer krappe woningmarkt en een grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen. De krapte is aanwezig in alle categorieën en prijssegmenten. De NVM analyse (Q4 2022) laat eveneens zien dat de woningmarkt in de regio Zuid West Overijssel de krapste is van heel Nederland.

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 20 appartementen 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 het woningbouwplan voldoende planologische ruimte bestaat.

Uit de Laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten. Geconstateerd wordt dat met deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is met deze wijziging van het omgevingsplan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Op 13 mei 2026 hebben Provinciale Staten van Overijssel de omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar!' vastgesteld (Besluit nr. PS26-000033). Na de publicatie op 1 juli 2026 is de omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie ‘Overijssel voor en met elkaar!’ geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het biedt doelen, kaders en houvast over hoe de provincie Overijssel om wil gaan met de opgaven waar de provincie voor staat.

Alle opgaven die worden benoemd in de Omgevingsvisie een plek geven in de beperkte ruimte gaat niet, daarom wil de provincie inzetten op zuinig, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik en samenhangende oplossingen. Omdat niet alles overal kan, zullen keuzes gemaakt moeten worden.
Deze keuzes kunnen worden gemaakt aan de hand van drie vragen: *Of, Waar* en *Hoe*.

Hoewel de Omgevingsvisie alleen de provincie bindt en geen directe doorwerking heeft naar andere medeoverheden of partijen, vinden wij het relevant om te omschrijven dat en hoe dit initiatief aansluit bij de in de Omgevingsvisie omschreven opgaven en doelen. Dit doen we aan de hand van de drie hierboven genoemde vragen: *Of, Waar en Hoe*.

'Of-vraag'

De eerste stap in het Overijssels afwegingsmodel stelt de vraag aan de orde OF er wel een maatschappelijke opgave is op de gekozen locatie. Het gaat om een duiding van de opgave of het initiatief. Wat is het initiatief en aan welk maatschappelijk belang, doelen en opgaven uit de Omgevingsvisie draagt het bij. In de Omgevingsvisie worden de volgende grote opgaven benoemd: klimaat en energie, verstedelijking en mobiliteit, landbouw en natuur.

Toetsing Of-vraag

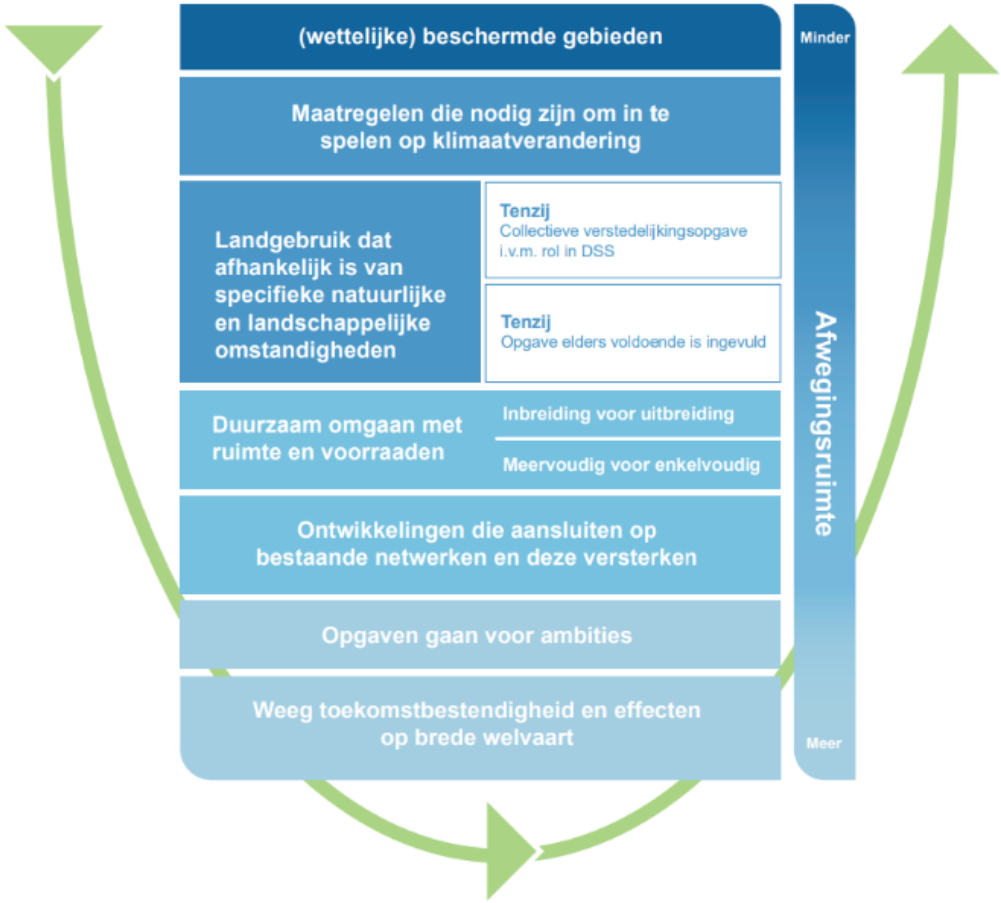
Het voornemen voorziet in het realiseren van een appartementengebouw binnen bestaand stedelijk gebied. Met het voornemen wordt voorzien in een toekomstbestendige invulling van het perceel. Met het voornemen wordt voorzien in appartementen in voornamelijk het goedkope segment. Hier is veel vraag naar in Zwolle. Het initiatief draagt dan ook bij aan maatschappelijke opgaven zoals beschreven in de omgevingsvisie.

'Waar-vraag'

Bij de Waar-vraag gaat het om een onderbouwde locatiekeuze. Hiervoor heeft provincie vier leidende principes geformuleerd:

- Duurzaam omgaan met onze ruimte en voorraden.
- Water en bodem sturend maken in onze ruimtelijke inrichting.
- We zetten in op krachtige DSS-regio's (Dagelijkse Stedelijke Systemen).
- Voortbouwen op onze bestaande sterke netwerken.

Deze leidende principes zijn verwerkt in een 'Redeneerlijn'. Deze Redeneerlijn is een hulpmiddel om met de hierboven genoemde leidende principes een afweging of prioritering te maken.



Toetsing Waar-vraag

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied van Zwolle. Er is dan ook sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt daarmee duurzaam met de ruimte en voorraden omgegaan. Het plan voorziet in waterberging door middel van infiltratievoorzieningen en aanvullende klimaatadaptieve maatregelen, waaronder vergroening van het terrein. Hiermee wordt aangesloten bij het provinciale principe om water en bodem sturend te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie ligt binnen het stedelijk netwerk van Zwolle en draagt bij aan de woningbouwopgave binnen het stedelijke gebied. Met name betaalbare appartementen voor starters en kleinere huishoudens worden toegevoegd op een goed bereikbare locatie binnen de bestaande stad. Daarmee wordt de bestaande stedelijke structuur versterkt en wordt aangesloten bij de regionale en lokale woningbouwopgave. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur en voorzieningen. Daarmee wordt voorgebouwd op de bestaande sterke netwerken.

'Hoe-vraag'

Bij het beantwoorden van de Hoe-vraag gaat het enerzijds om een omschrijving van het proces en hoe participatie heeft plaats gevonden en eventueel nog plaats zal vinden. Anderzijds gaat het om een beschrijving van hoe het initiatief bijdraagt aan de brede welvaart. Om deze laatste vraag te beantwoorden kan gebruik gemaakt worden van de 'Rode draden':

- ruimtelijke kwaliteit;
- sociale kwaliteit;
- gezondheid;
- duurzaamheid.

Uitgangspunt is daarbij dat nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken, zoals omschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken.

Toetsing Hoe-vraag

Zoals in het hoofdstuk participatie is beschreven heeft er participatie met omwonenden plaatsgevonden. Dit heeft tot aanpassingen in de planvorming geleid. Het initiatief respecteert en versterkt de gebiedskenmerken van de parkrand van Holtenbroek. Door de stedenbouwkundige inpassing, het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Assenkruis, de natuurinclusieve inrichting en de klimaatadaptieve maatregelen wordt uitvoering gegeven aan de Hoe-benadering van de Omgevingsvisie Overijssel.

Omgevingsverordening Overijssel (regel)

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie op 13 mei 2026 ook een Omgevingsverordening vastgesteld (besluit d.d. 13 mei 2026 nr. PS26-000033). De Actualisatie 2026 Omgevingsverordening Overijssel inclusief de Catalogus Gebiedskenmerken is gewijzigd vastgesteld. Ook de Omgevingsverordening Overijssel is na publicatie op 1 juli 2026 in werking getreden.

De Omgevingsverordening vormt een nadere vertaling van de Omgevingsvisie en heeft juridische doorwerking richting medeoverheden, zoals gemeenten en waterschappen.

Hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor gemeenten die in acht genomen moeten worden bij het vaststellen van het Omgevingsplan. De instructieregels zien met name op de invulling van de ´Rode draden´ uit de Omgevingsvisie:

- ruimtelijke kwaliteit;
- sociale kwaliteit;
- gezondheid;
- duurzaamheid.

Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

Afdeling 4.2 van omgevingsverordening bevat de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking Overijsselse Verstedelijkingsprincipes). Dit betekent dat in omgevingsplannen alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein en/of stedelijke voorzieningen mogelijk wordt gemaakt, als wordt voorzien in een lokale, of in sommige gevallen, regionale behoefte. In paragraaf 5.1.1. wordt dit aangetoond.

Ruimtelijke kwaliteit

Afdeling 4.3. van de omgevingsverordening richt zich op versterking van de ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de Of- Waar- en Hoe benadering uit de omgevingsvisie. In paragraaf 5.2.1. is aan de hand van de Of-, Waar- en Hoe benadering omschreven hoe dit initiatief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is rekening gehouden met het ontwikkelperspectief van Noordwest Overijssel als klimaatbestendige groeiregio en de uitgangspunten uit de Catalogus Gebiedskenmerken.

Sturen op water en bodem

Afdeling 4.4. van de Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. Paragraaf 5.2.1. bevat deze onderbouwing aan de hand van het regionaal perspectief IJssel, Vecht en Delta.

Instructieregels gericht op specifieke functies en activiteiten

Afdeling 4.5 t/m 4.12 van de Omgevingsverordening bevat instructieregels specifiek gericht op bepaalde functies en/of activiteiten. De ontwikkeling die met deze wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft het realiseren van 20 appartementen. Dit betekent dat de volgende instructieregels van toepassing zijn: Artikel 4.14 t/m 4.17 (woningbouw). Uit paragraaf 5.1.1. volgt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

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 'Woongebied' en 'Strategische ontwikkelzone - stadsdelen'. De gemeente Zwolle wil tot 2030 jaarlijks 1000 woningen realiseren, waarbij met name wordt ingezet op woningen voor jongeren en kenniswerkers. Hier wordt aan bijgedragen met dit initiatief. Het gebied tussen de StadsRuit en de StadsRand is aangemerkt als strategische ontwikkelzone. Hierin liggen veel relatief jonge wijken, waarin nog woningbouw ontwikkeld wordt. Ook hier wordt aan bijgedragen.

De omgevingsvisie geeft ook gebiedsprofielen. Volgens de visie maakt het complex, als onderdeel van de woonwijk Holtenbroek, deel uit van het gebiedsprofiel 'Suburbaan gebied bestaand'. Ingezet wordt onder andere op het toevoegen van aanvullend (sub)urbane woonmilieus in aansluiting op de behoefte en in aanvulling op de bestaande (sub)urbane woonmilieus.

Voor het overige zijn er geen in de omgevingsvisie opgenomen raamwerken relevant voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt her realiseren van een appartementengebouw met 20 appartementen 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.

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 ka, 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.

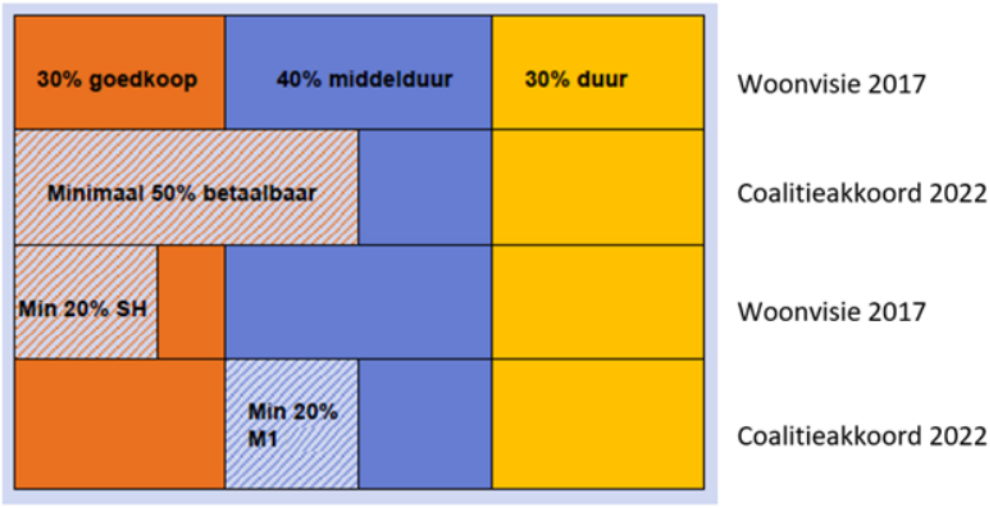
Ruim 60% van de nieuwe woningen worden gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat mensen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger 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.

6.1.2 Beoordeling

Het voornemen voorziet in het realiseren van 20 appartementen in het goedkope koopsegment. De appartementen variëren van 17 appartementen tussen de 45 m^2 en 50 m^2 op de eerste drie bouwlagen, tot 3 appartementen van tussen de 64 m^2 en 107 m^2 op de vierde bouwlaag.

Woningbehoefte

In paragraaf 5.1.1 wordt nader ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte. De kleine woningen op de eerste drie bouwlagen zijn voornamelijk geschikt voor jongeren/ starters op de woningmarkt. De woningen op de vierde bouwlaag hebben een grotere footprint en zijn daarmee geschikt voor senioren. Voor deze doelgroepen geldt dat er sprake is van behoefte aan extra woningen. Er wordt geconstateerd dat er sprake is van kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

6.1.3 Conclusie

Met deze bopa wordt het realiseren van een appartementengebouw met 20 appartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor wonen.

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.

Op 23 juli 2024 is de Regeling Parkeernormen Zwolle vastgesteld. 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.

6.2.2 Beoordeling
Het projectgebied is lopend goed bereikbaar. Er wordt voorzien in het realiseren van een fietsenstalling in de gezamenlijke berging op de begane grond. Daarnaast wordt er een parkeerterrein met 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. In Bijlage 2 is de parkeerbehoefte onderbouwd. Hieruit volgt dat er sprake is van een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen. Er worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. In

Bijlage 3 is de parkeerdruk in de omgeving onderzocht. Hieruit volgt dat er in de omgeving sprake is van een restcapaciteit van 6 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om het tekort van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op te vangen. Hiermee is er sprake van een aanvaardbare parkeersituatie.

6.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 20 appartementen 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 aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft de aanleg en het instandhouden van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein conform de inrichtingstekening.

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
Doordat we 10.000 nieuwe woningen willen bouwen voor 2030 in de bestaande stad spreken we van verdichting: op hetzelfde totale oppervlak komen meer woningen. En dus ook meer mensen, meer auto's, fietsen en meer behoefte aan groen en buitenruimte. We worden een stad met een steeds intensiever gebruik. Meer woningen betekent dat er ook meer hogere gebouwen bij komen. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Dat is de basis voor onze visie op hoogbouw in onze gemeente.

We streven met de omgevingsvisie meerdere doelen na, waarbij hoogbouw een middel is om deze doelen te helpen bereiken. Zo draagt hoogbouw op belangrijke knooppunten voor openbaar vervoer bij aan een stedelijke dynamiek en sfeer. Een sterke verbinding met het openbaar vervoer maakt de afhankelijkheid van de auto kleiner. Het creëert de noodzakelijke ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, met onder meer groen. En we hoeven minder te bouwen aan de randen van de stad of in het landschap. Hoogbouw is ook goed geschikt voor de gewenste nieuwe vormen in de combinatie van wonen, werken en bijvoorbeeld zorg gerelateerde voorzieningen. Verder brengt het investeringen bij elkaar, wat mogelijkheden biedt in een gebied ook andere doelen te bereiken als voor klimaatadaptatie, energievoorziening, mobiliteit en natuur inclusief bouwen. En hogere gebouwen hebben een belangrijke functie om specifieke plekken in de stad duiden, zoals het station, winkelcentra, een gebied met ontspanning en vertier of de entree van een wijk. Het geeft van verre al aan: hier is wat te doen. We noemen dat het leesbaar maken van de stad.

Onder hoogbouw verstaan we gebouwen hoger dan de gemiddelde kroonhoogte van de bomen. Ongeveer 25 meter of te wel ongeveer 8 bouwlagen. Vanaf deze hoogte is het belangrijk om effecten op de omgeving in beeld te brengen. Bij gebouwen tussen 45 en 70 meter spreek je echt van hoogbouw. Deze bepalen mede het aanzicht van de stad en geven een beeld van de stedelijkheid en de allure van een specifiek gebied. En is goed passend voor de maat en schaal van Zwolle. Belangrijk is dat de Peperbus een centrale plek kan en blijft spelen in ons stadsilhouet. Ook als oriëntatiepunt voor iedereen als het letterlijke middelpunt van Zwolle.

De omgevingsvisie geeft een aantal ontwikkelzones in de stad aan. De visie op hoogbouw haakt aan op deze zones.

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
Er is nog geen compleet uitgewerkt bouwplan beschikbaar. De welstandstoets kan dus nog niet plaatsvinden. In de omgevingsergunning wordt als voorschrift opgenomen dat het de.

7.1.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 20 appartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor stedenbouw en beeldkwaliteit.

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.



Uitsnede groene kaart

7.2.2 Beoordeling

Het projectgebied maakt voor een klein deel onderdeel uit van de nevengroenstructuur. Er vinden hier geen ingrepen plaats die impact op de nevengroenstructuur hebben.

7.2.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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

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 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



Groene Assenkruis Holtenbroek

Voor Holtenbroek is een cultuurhistorische quickscan door MAB gemaakt. Uit deze cultuurhistorische analyse blijkt het volgende: 'de historische stedenbouwkundige hoofdstructuur van deze wederopbouwwijk bestond uit een kruisvorm, met ruime groenstroken en waterpartijen'. De planlocatie ligt aan dit groene assenkruis. Hoewel de nieuwe bebouwing verder naar deze waardevolle groenstructuur opschuift, tast het deze niet onaanvaardbaar aan. De bebouwing die men ten behoeve van dit plan sloopt heeft geen cultuurhistorische waarde.

7.3.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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
Het projectgebied heeft geen archeologische dubbelbestemming. Er zijn dan ook geen archeologische waarden te verwachten. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

7.4.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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.

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.

8.1.2 Beoordeling
Klimaat

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het kader van de ontwikkeling wordt hemelwaterwaterberging gerealiseerd. Dit wordt gedaan in de vorm van infiltratiekratten. Verder zijn drempels hoog genoeg boven het maaiveld gerealiseerd om wateroverlast en overstromingsrisico te verminderen. Hierdoor kan het water niet makkelijk in het complex stromen. Daarnaast werkt de aanleg van groen bevorderlijk voor de infiltratie van hemelwater naar het grondwater en vermindert het afvoerpieken van neerslag.

Het plan geeft invulling aan natuurinclusief bouwen door verschillende maatregelen toe te passen. Ten aanzien van de bebouwing wordt een sedumdak en groene gevel toegevoegd, evenals diervriendelijke verlichting. Ook worden er insectenaantrekkende struiken, hagen en bomen aangeplant en worden tegels vervangen door groen. Tenslotte wordt halfverharding toegepast op de parkeerplaatsen.

Energie

Het Bbl kent voor energiezuinigheid een functionele eis: het bijna energieneutraal zijn van een bouwwerk (artikel 4.148, lid 1). Dit bijna energieneutraal zijn wordt uitgedrukt in 3 onderdelen (artikel 4.149, lid 1):

- BENG 1-eis: de maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlakte per jaar;

- BENG 2-eis: het maximale primair fossiel energiegebruik in kWh per m2 gebruiksoppervlakte per jaar;
- BENG 3-eis: het minimum aandeel hernieuwbare energie in procenten van de maximale energiebehoefte.

De woningen worden verwarmd middels warmtepompen, dit is een duurzame vorm van warmtelevering.

Het voorliggende plan voldoet aan deze wettelijke eisen met betrekking tot energiezuinigheid.

Circulariteit

In het kader van de ontwikkeling zijn mogelijkheden tot hergebruik van materialen onderzocht. Uit deze exercitie is gebleken dat hergebruik in de nieuwbouw niet mogelijk is vanwege de bouwkundige staat van de materialen. De verkoop van materialen na de sloop ten behoeve van circulariteit / recycling wordt nader onderzocht.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd conform de meest recente duurzaamheids- en veiligheidsvereisten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van reguliere materialen zoals steen, beton, staal en hout. Dit betreffen duurzame materialen in de zin dat ze een lange levensloop hebben. Bovendien is hergebruik in de toekomst mogelijk.

8.1.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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.

8.2.2 Beoordeling
Er is een rapportage Weging van het Waterbelang opgesteld. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit deze rapportage volgt dat het initiatief geen negatieve gevolgen voor de waterbelangen heeft. Er dient te worden voorzien in waterbergingsopgave van 18,06 m^3. Daarnaast wordt een minimale drempelhoogte van 30 cm boven straatpeil geadviseerd.

Aanvullend geldt dat op basis van het waterschapsbeleid geldt dat aangetoond te worden hoeveel hemelwater er vrijkomt bij een bij extreme bui (111 mm in 48 uur). Uitgaand van een totaal verhard

oppervlak van 229 m^2, geldt dat dit 25.419 liter is. Op de aanvullend door het waterschap gestelde uitgangspunten wordt in de rapportage weging van het waterbelang ingegaan.

8.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 20 appartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor water.

8.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

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

- het realiseren van 18,06 m3 aan waterberging;

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
Er is een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. Zie hiervoor Bijlage 5. Hierna wordt op de resultaten en conclusies ingegaan.

De locatie aan de Händellaan was tot 1963 in gebruik als agrarische grond. Vanaf 1965 is de woonwijk Holtenbroek aanwezig. In de loop der jaren zijn er meer wooncomplexen en woningen in de directe omgeving en ter plaatse van de locatie gebouwd.
Er is een gedempte sloot aanwezig op de locatie. Aangezien het gebied in het verleden is ontwikkeld tot woonwijk wordt deze niet direct als verdacht beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging. Er wordt aangenomen dat de demping destijds met gebiedseigen grond is gerealiseerd. De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringvrije zone. Wel bevindt de locatie zich in een warmte-koude-opslag verbods- of restrictiegebied.
Chemisch analytisch zijn in de ondergrond met bijmenging aan beton licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PAK en barium aangetoond. In de humeuze bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. In de niet-humeuze bovengrond zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetoond. De verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK in de ondergrond zijn vermoedelijk te relateren aan de bodemvreemde materialen in de bodem.
De verhoogde gehalten aan barium in de boven- en ondergrond zijn vermoedelijk van nature aanwezig, aangezien geen antropogene bron bekend is. Ter plaatse van de voormalige demping zijn drie boringen uitgevoerd waarbij zintuiglijk geen bijzonderheden zijn aangetroffen die bevestigen dat de sloot mogelijk met verontreinigde grond/materiaal is gedempt. Zodoende is het aannemelijk dat de demping destijds met gebiedseigen grond is gedicht.
In de grond is geen asbest aangetoond. Chemisch analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan naftaleen aangetoond. Deze aangetoonde verontreiniging heeft geen eenduidige oorzaak. Voor wat betreft PFAS in het grondwater blijkt dat alleen PFBA de detectiegrens overschrijdt, de overige parameters blijven onder de detectiegrens. Voor grondwater zijn door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (d.d. 29 april 2021) INEV-waarden opgesteld. Deze bedragen:

- Grondwater exclusief drinkwater: PFOS 2,7 µg/l en PFOA 8,6 µg/l;
- Grondwater inclusief drinkwater: PFOS 0,0099 µg/l en PFOA 0,02 µg/l.

De INEV-waarden voor grondwater excl. drinkwater worden niet overschreden, voor grondwater incl. drinkwater is dat voor PFOS lastig te zeggen, omdat de waarden <0,02 zijn en de INEV-waarde op 0,0099 zit. Gezien er voor de som-parameters geen overschrijding van de detectielimiet is, is geen sprake van een (significante) verontreiniging. De waarde voor PFOA wordt hiervoor niet overschreden.
De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie. De gestelde hypothese "verdacht" voor de deellocatie kan worden aangenomen aangezien in grond en grondwater enkele van de onderzochte parameters in een licht verhoogd gehalte respectievelijk concentratie zijn gemeten.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat ten aanzien van de kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering tegen de voorgenomen planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

8.3.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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

Er is in het projectgebied geen sprake van kabels of leidingen die planologisch beschermd zijn. Ook wordt geen gebruik gemaakt van WKO.

8.4.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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

Gemeente

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

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelig object kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhindergevoelig object waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde afstanden zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij

milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

In het kader van de ontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied de functie wonen toegestaan. Beoordeeld moet worden of daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft milieuzonering.

Gebiedstypering

In een straal van 50 meter van het plangebied is sprake van de functies Maatschappelijk, Verkeer, Groen, Wonen en Tuin. Gelet op de bestaande inrichting van de omgeving, het type functies dat aanwezig is en de VNG-omschrijvingen voor gebiedstypering, wordt geconstateerd dat sprake is van een 'rustig woongebied' dan wel, een omgeving waar een rustig woongebied wordt nagestreefd. Voor wat betreft milieuzonering betekent dit dat voor milieugevoelige activiteiten moet worden uitgegaan van het zware beschermingsniveau.

Activiteiten

Navolgend zijn de in de omgeving van het plangebied aanwezige activiteiten nader geduid. Op basis van deze beschrijving kunnen zij worden getypeerd voor wat betreft milieuzonering.

Händellaan 241

Dit betreft kantoor voor een organisatie voor maatschappelijk werk. Een maatschappelijke organisatie is in de basis een milieuhinderlijke activiteit omdat deze een bepaalde geluidbelasting meebrengt.

Klooienberglaan 1

Dit betreft een kinderboerderij. Een kinderboerderij is in de basis een milieuhinderlijke activiteit omdat deze een bepaalde geluid- en geurbelasting meebrengt.

Mozartlaan 8

Dit betreft de Kerk van Jezus Christus van de Heiligen der Laatste Dagen. Een kerk is in de basis een milieuhinderlijke activiteit omdat deze een bepaalde geluidbelasting meebrengt.

Maatschappelijke functies aan de Bachlaan

Aan de Bachlaan zijn meerdere scholen gevestigd: CBS Het Carillon en Vrije School Michaël. Ook is er een kinderopvang, taekwondoschool, jeugdcircus en wijkcentrum gevestigd binnen deze strook.

Holtenbroekerdijk Dit betreft de Margriethaven. Een haven is in de basis een milieuhinderlijke activiteit omdat deze een bepaalde geluidbelasting meebrengt.

De nieuwe gevoelige functie grenst in de toekomstige situatie aan een milieuhinderlijke activiteit, namelijk het kantoor van Limor (Händellaan 239). Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Dit betekent dat bij de toekomstige woningen in theorie milieuhinder in de vorm van geluidhinder kan worden ervaren. In de praktijk zal van geluidhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Limor geen sprake zijn. Limor is planologisch ingeperkt tot woonvormen met maximaal 15 personen en sociaal culturele voorzieningen in de vorm van activiteitenruimtes. Daarin heeft Limor planologisch geen enkele uitbreidingsmogelijkheid. Daarnaast is er een afscheiding tussen Limor en het nieuwe complex en wordt er geparkeerd tussen beide gebouwen in.

Geluidbelasting vanuit af- aan aanrijdende auto's zullen eveneens geen belemmering vormen. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeer heeft reeds uitgewezen dat het gezamenlijk geluid op het plan als gevolg van de gemeentelijke en rijksweg samen bedraagt maximaal 52 dB. Met de standaardeis genoemd in het Bbl voor de geluidwering van een gevel wordt voldaan aan de gewenste binnenwaarde van 33 dB. Zowel de waarde van geluid voor de geluidbronsoort gemeentelijke wegen als de geluidbronsoort rijkswegen voldoen aan de standaardwaarden genoemd in het Bkl. Het onderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen bestaan voor het aspect geluid. Een nader akoestisch onderzoek naar geluidbelasting van het kantoor wordt niet van meerwaarde geacht. Voor wat betreft activiteiten en milieuzonering zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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.

<u>Gemeente</u>
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.

8.6.2 Beoordeling

De woningen betreffen geen geluidhinderlijke activiteit. Er worden inpandige warmtepompen gerealiseerd, zodoende wordt geluidbelasting op de omliggende panden voorkomen.

Geluid van gemeentewegen en rijkswegen.
Het wijzigingsgebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de A-28. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als https://gemeentezwolle-my.sharepoint.com/personal/t_zomerdijk_zwolle_nl/Documents/Händellaan 239AB/crosslink - s188bijlage 6 bijgevoegd. Het gezamenlijk geluid op het plan als gevolg van de gemeentelijke en rijksweg samen bedraagt maximaal 52 dB. Met de standaardeis genoemd in het Bbl voor de geluidwering van een gevel wordt voldaan aan de gewenste binnenwaarde van 33 dB. Zowel de waarde van geluid voor de geluidbronsoort gemeentelijke wegen als de geluidbronsoort rijkswegen voldoen aan de standaardwaarden genoemd in het Bkl.

Spoorweg- en industrielawaai
Het plan ligt niet binnen het geluidaandachtsgebied van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein.

8.6.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van 20 appartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

8.6.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

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

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.

8.7.2 Beoordeling
De beoogde ontwikkeling is NIBM. Er is geen sprake van negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

8.7.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 20 appartementen 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
Het projectgebied ligt op circa 1 kilometer van een spoorweg. Het aspect trillingen is dan ook niet aan de orde.

8.8.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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
In de omgeving van het projectgebied zijn geen functies of activiteiten met een geuremissie aanwezig. Daarnaast zorgt de gewenste ontwikkeling niet voor geurhinder.

8.9.3 Conclusie

[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.

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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 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

[4] Artikel 12.27c Bkl geeft een overgangsregeling

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
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

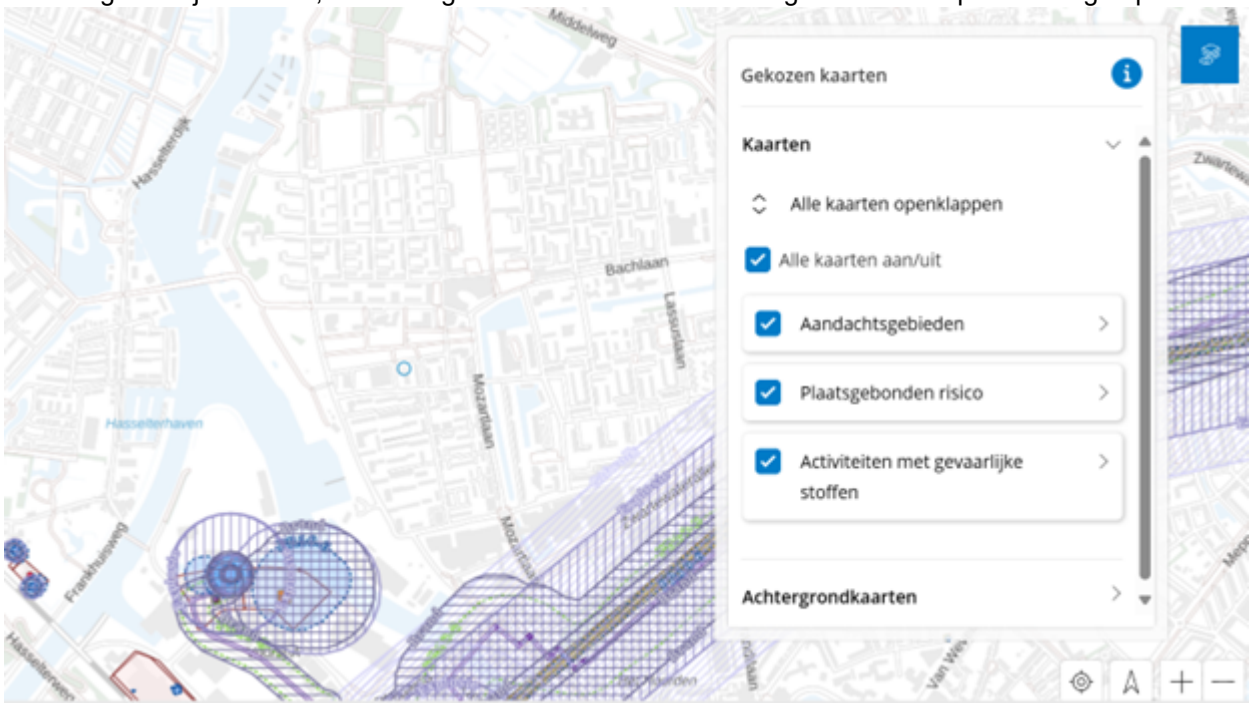
infrastructuur (spoorlijnen, wegen en waterwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor stroomzones, de gebieden binnen de invloedzones van routes gevaarlijke stoffen, is binnen het beleidskader een specifieke afwegingsmethodiek geformuleerd.

8.10.2 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op de oprichting van risicobronnen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's. Kwetsbare gebouwen dan wel -functies in de omgeving van het plangebied behoeve geen nadere beschouwing in het kader van omgevingsveiligheid.

Het voornemen voorziet in de realisatie en het gebruik van een kwetsbare gebouw, in de vorm van appartementengebouw. Ter beoordeling van de externe veiligheidsrisico's is de externe veiligheidskaart op atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Hierop zijn risicobronnen en bijbehorende aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheid in kaart gebracht.

Op basis van onderstaande figuur ligt het projectgebied niet in een aandachtsgebied of in de buurt van een activiteit met gevaarlijke stoffen. Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, buisleidingen en windturbines hebben geen invloed op het beoogde plan.



Uitsnede Atlas Leefomgeving

8.10.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor externe veiligheid.

8.10.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

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

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 ligt niet binnen een reserveringsgebied op basis waarvan extra regels moeten worden gesteld, dan wel een nadere motivering nodig is.

8.11.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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
Als gevolg van het voornemen gaan twee parkeerplaatsen in openbare ruimte verloren. Zoals uit paragraaf 6.2. blijkt zijn er in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen om dit op te vangen. Daarnaast wordt er een nieuwe inrit gerealiseerd. Deze zorgt voor een veilige ontsluiting van het projectgebied.

8.12.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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

Er is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is als Bijlage 7 bijgevoegd. Op basis van deze m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat, gelet op de kenmerken, plaats en potentiële effecten van het voorgenomen project, het optreden van aanzienlijke (negatieve) milieueffecten niet zodanig is dat mer noodzakelijk is. Aanzienlijke milieueffecten zijn op basis hiervan uitgesloten.

8.13.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 20 appartementen mogelijk gemaakt. 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.

Beleid natuur inclusief en biodiversiteit

Er is vanuit het Groen- en Recreatiebeleid een Natuurwaardenkaart opgesteld en een puntenysteem ontwikkeld voor het Natuurinclusief bouwen. Tevens is er nieuw bomenbeleid, een kansenkaart voor Recreatie en Natuur en normering voor de noodzakelijke groei van het openbaar groen in relatief tot de verdergaande verstedelijking.

9.1.2 Beoordeling

De parkeerplaats wordt in halfverharding uitgevoerd. Daarnaast worden er infiltratiekratten onder de parkeerplaats aangelegd. Op het maaiveld wordt voorzien in circa 182 m^2 beplating. Daarnaast worden de platte daken voorzien van mossedum en wordt voorzien in groene gevels. Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met natuurinclusief en biodivers bouwen.

9.1.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw 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.

9.2.2 Beoordeling

Het projectgebied is onderzocht. Hiervoor zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Bijlage 8 Stikstofberekening
- Bijlage 9 Quickscan flora en fauna
- Bijlage 10 Ecologisch werkprotocol

Hierna wordt op de uitkomsten van de onderzoeken ingegaan.

Gebiedsbescherming
Het wijzigingsgebied bevindt zich op circa 1,1 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht'. Op circa 2,9 kilometer afstand van het projectgebied bevindt zich het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Veluwe' ligt op circa 6,5 kilometer afstand.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen projectgebied en Natura 2000-gebied, wordt een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten.

Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, is een stikstofberekening uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Het wijzigingsgebied ligt niet binnen een Nationaal Landschap, het Natuurnetwerk Nederland of daarbuiten gelegen bos-en natuurgebieden. Bescherming hiervan kent geen externe werking.

Soortenbescherming
Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna blijkt het volgende:

- Nader onderzoek is vereist om de functie van de bebouwing als verblijfsplaats voor vleermuizen vast te stellen. Door de omvang van het gebouw is het niet aannemelijk dat er sprake is van een massaverblijfsplaats.
- De in het onderzoeksgebied voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
- Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties voor beschermde plantensoorten en beschermde ongewervelden.
- Voor de aanwezige vogelsoorten geldt dat het uitvoeren van voorgenomen activiteiten buiten de broedperiode moet plaatsvinden of er dient een broedvogelscan te worden uitgevoerd.
- Er dient te allen tijde gewerkt te worden conform de specifieke zorgplicht.

De gemeente Zwolle beschikt over een Soortenmanagementplan (SMP). Door bij de uitvoering van de werkzaamheden te werken conform een ecologisch werkprotocol op basis van het SMP Zwolle, worden negatieve effecten op flora en fauna tot een minimum beperkt, wordt overtreding van de Omgevingswet voorkomen en wordt gewerkt conform de specifieke zorgplicht. Nader ecologisch onderzoek is daarmee niet meer benodigd.

Op basis van het SMP en de uitgevoerde quickscan flora en fauna is een ecologisch werkprotocol opgesteld voor de volgende soorten:

- egel;
- vleermuizen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en meervleermuis;
- steenmarter

De maatregelen die genomen worden bestaan uit mitigerende en compenserende maatregelen.

Mitigerende maatregelen middels planning en zorgvuldig werken
Als werkzaamheden binnen het broedseizoen (maart tot en met augustus) worden uitgevoerd, wordt van tevoren een broedvogelscan uitgevoerd. Hiermee wordt nagegaan of en waar vogels broeden. Daarnaast worden maatregelen genomen voor het natuurvrij maken van de bebouwing en het rooien van beplanting. Indien er gedurende de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dan worden de werkzaamheden direct gestaakt en wordt er contact gezocht met de ecoloog. In overleg met de ecoloog wordt bepaald op de werkzaamheden op zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Omgevingswet kunnen worden uitgevoerd.

Mitigatie en compensatie middels vervangende verblijfplaatsen
In dit geval is sprake van een categorie 4 mitigatie op basis van het SMP Zwolle: sloop en vervangende nieuwbouw (inclusief verwijderen groen). Bij sloop en verwijderen van groen gaan verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren. Door te zorgen voor voldoende compenserende verblijfplaatsen, wordt voorkomen dat beschikbaarheid van verblijfplaatsen een beperkende factor wordt voor beschermde diersoorten.

Steenmarter
Voor de steenmarter geldt dat de soort erg opportunistisch is en een netwerk van verblijfplaatsen heeft. De steenmarter gebruikt een netwerk van soms wel tientallen verblijfplaatsen. Aangezien er geen aanwijzingen zijn gevonden tijdens de veldbezoeken van de aanwezigheid van de steenmarter, maar er wel een geschikte verblijfplaats aanwezig is, wordt van één verblijfplaats uitgegaan en mag de bebouwing in de suboptimale periode ongeschikt worden gemaakt. Wel dient het geschikte leefgebied gecompenseerd te worden. Overcompensatie van leefgebied gebeurt aan de hand van de realisatie van nieuw dekkend groen en het plaatsen van minimaal twee geschikte verblijfplaatsen voor de steenmarter. Het te dekken groen is verder beschreven bij het onderdeel egel.

Egel
Voor de egel is alleen van belang dat de hoeveelheid dekkend leefgebied dat verloren gaat met een factor 1,5 overgecompenseerd wordt. Aangezien er circa 100 m^2 aan geschikt leefgebied verloren gaat binnen het onderzoeksgebied, dient er minimaal 150 m^2 aan geschikt leefgebied voor gecompenseerd te worden. Dit houdt in dat er grond bedekkend plantmateriaal aangeplant dient te worden, bij voorkeur inheemse planten welke groenblijvend zijn in de winter zodat er ook in de winter dekkende groenelementen aanwezig zijn.

Vleermuizen
Binnen het onderzoeksgebied zijn geen bijzondere verblijfplaatsen als een kraamkolonie aangetroffen waardoor enkel de standaard SMP-compensatiemaatregelen van toepassing zijn. NDFF geeft aan dat er waarnemingen bekend zijn van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis in de wijk. Daarnaast valt het onderzoeksgebied ook in het zoekgebied van de koloniekaart meervleermuis van Netwerk Groene Bureaus, en dient hier dus ook rekening mee te worden gehouden.
Hieronder wordt per vleermuizensoort ingegaan op de benodigde mitigerende en compenseren maatregelen,

1. Gewone- en ruige dwergvleermuis:
    a. De verwachting is dat er ten alle tijden voldoende alternatieven beschikbaar zullen zijn, waarmee het treffen van tijdelijke mitigerende maatregelen niet noodzakelijk wordt geacht;
    b. In de nieuwe situatie worden minimaal twee zomer- en paarvleermuisverblijven ingebouwd.
2. Laatvlieger & rosse vleermuis:
    a. In de nieuwe situatie wordt minimaal één grote spouwmuurvoorziening gerealiseerd, waarbij minimaal 10 vierkante meter spouwruimte in de topgevel beschikbaar wordt gesteld (WEDIplaat-voorziening).
    b. De toegang tot de spouw wordt geborgd door het toepassen van een ruimte van 2,5 centimeter tussen het metselwerk en de aftimmering.
    c. Gecombineerd met deze voorziening in de topgevel wordt een deel van de ruimte tussen de dakpannen/dakbeschot opengelaten, zodat de laatvliegers hier ook weg kunnen kruipen.
3. Meervleermuis:
    a. Maatregelen genomen voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger kunnen ook functioneren voor de meervleermuis.

9.2.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuurwaarden en ecologie.

9.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp natuurwaarden en ecologie aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft het realiseren van voldoende maatregelen om te voldoen aan het ecologisch werkprotocol. Het gaat om de volgende maatregelen:

1. Er worden minimaal twee geschikte verblijfsplaatsen voor steenmarters geplaatst;
2. Er wordt minimaal 182 m^2 grondbedekkend planmateriaal aangeplant als compensatie, waarbij het vervangende leefgebied geschikt moet zijn als foerageergebied en potenties dient te hebben voor rust- en voortplantingsplaatsen;
3. Er worden minimaal twee zomer- en paarvleermuisverblijven ingebouwd in het plan;
4. Er wordt minimaal één grote spouwmuurvoorziening gerealiseerd, waarbij minimaal 10 vierkante meter spouwruimte in de topgevel beschikbaar wordt gesteld (WEDI-plaat voorziening). De toegang tot de spouw wordt geborgd door het toepassen van een ruimte van 2,5 centimeter tussen het metselwerk en de aftimmering.

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 anterieure overeenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald.

10.1.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 20 appartemengen 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.

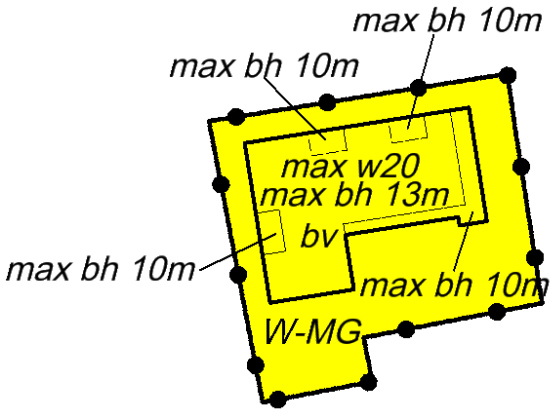
Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN

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.



BIJLAGEN

Bijlage 1 Participatiejournaal
Bijlage 2 Bezonningsstudie
Bijlage 3 Parkeeronderbouwing
Bijlage 4 Parkeerdrukonderzoek
Bijlage 5 Rapportage weging van het waterbelang
Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 8 M.e.r.-beoordeling
Bijlage 9 Stikstofberekening
Bijlage 10 Quickscan flora en fauna
Bijlage 11 Ecologisch werkprotocol