

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

JongBouw B.V.
Venestraat 17
8011 GJ Zwolle
(via e-mail aan: info@jongbouw.nl)
(gemachtigde via e-mail aan: lars@versteeghhofman.nl)

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
omgevingsvergunning@zwolle.nl
www.zwolle.nl

Uw kenmerk	2308
Ons kenmerk	0193ESUITE2501892024
Behandeld	A. van der Vegt
Datum	27 mei 2025
Onderwerp	Omgevingsvergunning 6 woningen en 12 garageboxen Energieweg 30 C-1

Geachte heer De Jong,

U heeft op 19 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 6 woningen en 12 garageboxen aan Energieweg 30C1, 8017 BE Zwolle. In deze brief leest u onze beslissing.

Aan het perceel zijn bij concept huisnummerbesluit, met kenmerk 5979-2025, de volgende adressen toegekend:

- Energieweg 30A, 30B, 30C, 30D, 30E, 30F (6x woningen)
- Energieweg 30G-1 t/m 30G-12 (12x garageboxen)

Dit besluit wordt na het afronden van de Melding Wkb nagestuurd.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Controleer of u nog een andere vergunning nodig heeft of andere melding moet indienen

Doe de vergunningencheck op omgevingswet.overheid.nl. U bent zelf verantwoordelijk om alle nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten voor uw project in te dienen. Als u hierover vragen heeft, dan kunt u ons mailen of bellen.

U hoeft geen omgevingsvergunning bouwactiviteit (technisch) aan te vragen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving is beschreven voor welke categorieën bouwwerken wel een melding bouwactiviteit (technisch) nodig is. Het bouwplan voorziet in 6 grondgebonden woningen en deze vallen onder gevolgklasse 1 conform artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl), hierdoor is er sprake van een bouwmeldingsplicht.

De 12 garagebozen voldoen aan de criteria gesteld in artikel 2.25 van het Bbl en zijn daarmee vergunningvrij op gebied van bouwactiviteit (technisch).

De aangevraagde activiteit bouwactiviteit (technisch) is daarom verder buiten beschouwing gelaten in het besluit. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. In uw geval moet een kwaliteitsborger het bouwwerk controleren.

U moet een melding bouwactiviteit (technisch) indienen

Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de werkzaamheden via omgevingswet.overheid.nl. Zonder deze melding mag u niet beginnen met de bouwwerkzaamheden. Pas als alle gegevens zijn ingediend, is de melding gedaan. Een kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

Er zijn bijzondere lokale aandachtspunten voor de kwaliteitsborger

U moet deze aandachtspunten doorgeven aan de kwaliteitsborger. Kijk op [Wet kwaliteitsborging | Gemeente Zwolle](#) welke aandachtspunten gelden.

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen

Dat doet u via omgevingswet.overheid.nl. In de opsomming hieronder gebruiken wij de activiteit omschrijvingen in het Omgevingsloket.

- Bouwactiviteit (technisch) - (melding)

Inwerkingtreding en bezwaar

Voordat u de werkzaamheden kunt en mag uitvoeren heeft u nog een andere toestemming nodig, zie voorgaande (melding bouwactiviteit (technisch)).

Op de dag na de verzenddatum begint de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken.

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder.

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

Geef de start- en einddatum aan ons door

Meld dit minimaal twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden. Wij bekijken tijdens de uitvoering of de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorschriften. Wij vragen u via www.zwolle.nl/start-en-gereedmelding-bouw te melden wanneer u begint met de werkzaamheden en wanneer de werkzaamheden zijn afgerond.

Meld sloopwerkzaamheden

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). In ieder bouwwerk dat vóór 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw bureu

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Openbare grond gebruiken

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand? En wilt u de stoep of een groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een melding. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op [Melding tijdelijk plaatsen voorwerpen op de weg | Gemeente Zwolle](#).

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.zwolle.nl/bezwaar-en-beroep. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Wordt er bezwaar of beroep aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening		Hoeveelheid	
-	Bouwkosten	€ 1.140.000,00	
Activiteiten/onderdelen		Legeshoofdstuk	Bedrag
-	Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit	2.06.1.1.1 t/m 2.06.1.1.4	€ 23.744,00
-	Welstand advies	2.06.1.2.1 t/m 2.06.1.2.4	€ 1.116,25
-	Buitenplans omgevingsplanactiviteit afwijken regels omgevingsplan gecombineerd met bouwactiviteit	2.06.5.1 t/m 2.06.5.6	€ 19.000,00
-	Omgevingsplanactiviteit: uitweg/uitrit	2.27	€ 203,00
Totaal			€ 44.063,25

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Annemieke van der Vegt, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE2501892024 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Annemieke van der Vegt
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE2501892024 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
5.	Beschermde plant-, diersoorten en gebieden	Bij activiteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde dieren, planten en natuurgebieden kunt u ook met de Omgevingswet te maken hebben. U kunt hierbij onder andere denken aan de volgende activiteiten: kappen van bomen/bos, bouwen en/of slopen en evenementen in de buitenlucht. Voordat u activiteiten of werkzaamheden mag uitvoeren, bent u verplicht om mogelijke negatieve effecten op beschermde natuur te voorkomen of te beperken. Laat in dat geval een natuurwaardenonderzoek uitvoeren, zodat duidelijk is wat de effecten van uw activiteiten zijn op beschermde dieren, planten en natuurgebieden. Er zijn gespecialiseerde bureaus die het natuurwaardenonderzoek voor u kunnen uitvoeren. Wij adviseren te kiezen voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

Als negatieve effecten op een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof niet uit te sluiten zijn, moet u ook een AERIUS-berekening (laten) maken. Hierin wordt bepaald of, en in welke mate, er stikstof neerslaat in Natura 2000-gebieden. Het ecologisch adviesbureau kan u hierin adviseren en deze berekening voor u uitvoeren. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <https://www.overijssel.nl>.

6. Kabels en leidingen Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten.

Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: <https://moorwerkt.nl>.
7. Bouwafval U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8. Stofhinder Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden moet er maatregelen worden genomen om stof buiten het bouw- en sloopterrein zo veel mogelijk te beperken.
9. Geluidhinder Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.
10. Geluidhinder melden In sommige gevallen leveren werkzaamheden hinder op voor de omgeving, door trillingen of door geluid. Bijvoorbeeld bij wegwerkzaamheden of bij sloop- en bouwwerkzaamheden. U moet hiervoor een ontheffing aanvragen.

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

11. Stikstof uitstoot Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.
12. Mechanische graafwerkzaamheden Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.
Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
13. Vrijgekomen grond op eigen terrein Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
14. Vrijgekomen grond afvoeren Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Regels uit het Omgevingsplan bij bouw- en sloopwerkzaamheden

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitzetten	De toezichthouder zorgt voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Uiterlijk 2 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ontvangen wij graag het verzoek voor het uitzetten. Dit verzoek kan worden gestuurd naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het zaaknummer 0193ESUITE2501892024.
2.	Regels tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden	In het omgevingsplan zijn regels opgenomen waaraan degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert moet voldoen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden. Kijk op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart wat dit voor uw project betekent.

3. Regels uit de Omgevingsregeling en Besluit activiteiten leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bodemonderzoek	U dient nadat de bestaande opstallen zijn gesloopt een bodemonderzoek uit te laten voeren. Voor zover bekend is op de locatie sanering van de restverontreiniging noodzakelijk.

4. Besluit kwaliteit leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Mechanische ventilatie	De nieuwe woningen te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Zo kunnen de aanwezigen bij een incident waarbij een giftige stof vrijkomt (of bij een brand in de directe omgeving) veilig. Met de komst van de Omgevingswet (1 januari 2024) wordt in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL, bijlage VII) bij alle Basisnet spoorwegen rekening gehouden met een brand- en explosieaandachtsgebied van respectievelijk 30 en 200 meter. Het spoor ligt op 143 meter van het plangebied en daarmee buiten het brand aandachtsgebied maar binnen het explosie- en gifwolk aandachtsgebied

5. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	Aanwezige documenten op het bouwterrein. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
2.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

6. Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk via omgevingswet.overheid.nl.
2.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3.	Technische gegevens niet vergund	U heeft een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aangevraagd. De technische gegevens zijn hierin niet getoetst en behoren niet tot dit besluit.

7. Aanleggen of veranderen van een uitweg

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering	U mag de uitweg niet zelf (laten) maken of veranderen. Dit mag alleen door de gemeente zelf of in opdracht van de gemeente worden gedaan. De gemeente neemt voor de uitvoering contact op met u op.
2.	Kosten	De kosten van de werkzaamheden die nodig zijn op en in gemeentegrond zijn voor uw rekening. De kosten voor het verplaatsen van bijvoorbeeld een lichtmast of straatkolk zijn voor uw rekening. Alleen de gemeente mag dit doen of hier opdracht voor geven.
3.	Openbare grond	U mag zelf geen werkzaamheden doen op grond van de gemeente. Tenzij u toestemming heeft van de toezichthouder.
4.	Toezichthouder	Geeft de toezichthouder u opdracht om bepaalde maatregelen te nemen? U moet deze maatregelen dan uitvoeren.
5.	Zicht uitweg	Hoge beplanting of objecten mogen het zicht van en naar de uitweg niet blokkeren. De vergunninghouder moet hiervoor zorgen. Het zicht op en vanaf de weg mag niet zorgen voor onveilige verkeerssituaties. De hoofdgebruiker van de uitweg heeft hiervoor een onderhoudsplicht.

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

6. Schade De gemeente is niet verantwoordelijk voor schade door het gebruik van de uitweg. Dit geldt voor alle directe en indirecte schade. Dit geldt ook als u handelt in strijd met deze voorschriften.
7. Gebruiksregel U mag de uitweg alleen gebruiken voor normale voertuigen (auto, fiets, bromfiets). Ander gebruik is alleen toegestaan als dit in de vergunning staat.

8. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Meldingsplicht	Voor deze ingreep moet u een melding doen. Doe dit uiterlijk 4 weken voor de start van de werkzaamheden. Deze melding doet u bij de gemeentelijk archeoloog.
2.	Archeologisch onderzoek	Op deze locatie moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het werk. Voor de start van de graaf- en bouwwerkzaamheden moet er een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) plaatsvinden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek ontvangt u een besluit. Op basis daarvan wordt besloten wat het archeologisch vervolgetraject is. Als er geen vervolgonderzoek nodig is, wordt de locatie vrijgegeven. Nadat de locatie is vrijgegeven, mogen de graaf- en bouwwerkzaamheden worden gestart. Het archeologisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een bedrijf of instelling dat over de juiste vergunning beschikt.

9. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Gescheiden stelsel	Het gemeentelijk stelsel is een gescheiden stelsel.
2.	Vuilwaterriool	Controleren of vuilwaterriolering nieuwbouw aangesloten kan worden op de bestaande gemeentelijke vuilwater riooluitlegger. Het vuilwaterriool (vwa) rechtstreeks aansluiten op een vwa-uitlegger van het gemeentelijk rioolstelsel. De vwa-uitlegger ligt doorgaans op een hoogte van 0,70 m. minus maaiveld.

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

Voor exacte gegevens dient u contact op te nemen met de Gemeente Zwolle.

3. Aansluitpunten
Als er aansluitpunten (wc, wastafel, straatkolk e.d.) beneden het straatpeil aanwezig zijn, dan kan er niet onder vrijvalv geloosd worden. Er dient dan een zelfstandig rioleringsstelsel te worden aangelegd, en deze met behulp van een pomp aansluiten op het vrijvalv rioleringsstelsel op eigen terrein.
4. Infiltratie
Hemelwater (terrein) infiltreren op een eigen infiltratie voorziening op eigen terrein e.e.a. conform het 'Programma van eisen: Infiltratievoorziening'. Denk daarbij ook aan infiltratievoorziening voor de oprit en terrassen. Ook dit hemelwater moet infiltreren binnen eigen perceelgrenzen. Onder de infiltratievoorziening is een goede doorgraving naar de vaste zandlaag vereist.
5. Aansluiten
Controleren of de H.W.A. van de nieuwbouw aangesloten kan worden op de te maken infiltratievoorziening op eigen terrein, aangeven waar de infiltratievoorziening wordt geplaatst en wat de berging van deze infiltratievoorziening is (inhoud in m3).

10. Parkeren

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Parkeerplaatsen	U dient, voordat de woningen worden bewoond, de 11 parkeerplaatsen op het terrein te realiseren conform de bij deze omgevingsvergunning behorende tekening "Tek S-05 Situatie gewijzigd_241015".
2.	Gebruik	Deze parkeerplaatsen dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen is niet toegestaan
3.	Bestaan	De parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden. Het is niet toegestaan om de parkeerplaatsen te verwijderen of onbruikbaar te maken op welke manier dan ook.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. De beslistermijn hebben wij éénmalig verlengd met zes weken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2025 positief geadviseerd over het project. Het advies en de reden waarom de gemeenteraad heeft geadviseerd is opgenomen in de overwegingen bij het afwijken van de regels in het Omgevingsplan.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij deze vergunning horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarmee gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit, waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt
- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan
- Artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin categorie bouwwerken zijn genoemd waarvoor een melding nodig is

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel 'Zwolle-zuidwest'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- Artikel 4

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom kijken wij of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij naast uw belangen, het algemeen belang en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden of andere belanghebbenden niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan: buitenplans (BOPA)

Medewerking aan dit plan wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets). Daarbij moet het plan voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provincie en instructies gegeven door het Rijk en de provincie. Indien de BOPA betrekking heeft op een in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregel, moet bij de ETFAL-toets rekening gehouden worden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel. Ook moet worden voldaan aan eventueel van toepassing zijnde visies en beleidsregels.

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de bovengenoemde onderdelen. Zie voor de ruimtelijke onderbouwing het bijgevoegde document 'Etfal Motivering Energieweg 30C1'.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht op 9 april 2025.

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft een Bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De technische en constructieve gegevens zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreinig in de bodem. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels voor waterberging

Het project is getoetst aan de regels over waterberging in het omgevingsplan. Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorschriften verbonden. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

Natura 2000 activiteit (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de aanvullingswet Natuur (deze wet komt op een later moment in de Omgevingswet) is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen advies met instemming nodig op grond van de Aanvullingswet Natuur van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Conclusie

Uw aanvraag voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Omgevingsplan, onderdeel Zwolle-zuidwest, bestemmingen Bedrijf - Nutsvoorziening en Waarde - Archeologie
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik veranderen

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld op de volgende onderdelen

- Het omgevingsplan van de gemeente Zwolle;
- Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- Of het niet ten koste gaat van een parkeerplaats;
- Of het niet het openbaar groen aantast.

Beoordeling van de uitweg

De weg blijft door de aanleg en verandering van de uitweg goed te gebruiken door verkeer. Dit geldt ook voor het veilig en doelmatig gebruik van de weg. De uitweg gaat niet ten koste van de groenvoorziening en gaat ook niet ten koste van een parkeerplaats. De uitweg is daarnaast niet in strijd met het omgevingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- artikel 22.8 van de Omgevingswet waarin staat als een gemeentelijke verordening bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de activiteit uit te voeren dit verbod ook geldt in het omgevingsplan
- artikel 2.12, lid 1 en 2 van de Algemeen plaatselijke verordening Zwolle, waarin regels staan in welke gevallen we de omgevingsvergunning kunnen weigeren

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen'.

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE2501892024 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	19 december 2024	Rap Bijlage 3. Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï	711782135905015
2.	19 december 2024	Rap Bijlage 4. Onderzoek warmtepompen	474905213641554
3.	19 december 2024	Rap Bijlage 5. Bodemonderzoek Energieweg 30 te Zwolle	499333659096689
4.	19 december 2024	Rap Bijlage 7. Ecologische quickscan	737160989171543
5.	19 december 2024	Rap Bijlage 6. Omgevingsveiligheid	948058397462469
6.	19 december 2024	Tek BA-10 plattegronden doorsnedes gevels_240624	262551723822251
7.	19 december 2024	Tek BA-40 Principe details_240624	642506407471407
8.	19 december 2024	Tek S-03 Situatie bestaand_241015	208557491484415
9.	19 december 2024	Tek S-04 Situatie te slopen onderdelen_241015	866321044363830
10.	19 december 2024	Tek S-05 Situatie gewijzigd_241015	907592259888737
11.	19 december 2024	Tek S-06 exploitatiegebied_241212	328564327080382
12.	19 december 2024	Toelichting Energieweg 30 Zwolle	841831789739963
13.	7 januari 2025	Tek BA-11 Overzichttekening Prefab garage_250107	286151994759209
14.	13 februari 2025	Rap_Aeriusberekening Energieweg Zwolle actualisatie feb 2025	538133165161358
15.	13 februari 2025	Rap_Bijlage 1 - Resultaten Aeriusberekening Energieweg 30 te Zwolle	41230605027083
16.	13 februari 2025	Rap_Bijlage 2 - Resultaten Aeriusberekening Energieweg 30 te Zwolle.gml	454989221229504
17.	13 februari 2025	Tek_BA-64 Riolering_250210	385771836285681
18.	13 februari 2025	Tek_BA-65 Riolering garageboxen_250210	868111760780789
19.	1 april 2025	Rap Digitale Watertoets Energieweg_Zwolle	973209429449532

Ons kenmerk 0193ESUITE2501892024
Datum 27 mei 2025

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Document nr.</i>
20.	1 april 2025	Rap Participatieverslag Energieweg	763915974331264
21.	1 april 2025	Rap Uitgangspunten wateradvies - Energieweg 30 (C) Zwolle	225030299192900
22.	7 april 2025	Rap Kleur&Materiaalstaat Exterieur dd 7-4- 2025	420151918192936
23.	7 april 2025	Samenvatting_aanvulling 005	363235107601580
24.		Etfal Motivering Energieweg 30C1	