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

Omgevingsvergunning (Gildenhof Blok 1, Zwolle)

Publicatieversie:	Definitief
Datum:	08-04-2025

Inhoud

Hoofdstuk 1 INLEIDING 4

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning 4

1.2 Leeswijzer 4

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE 5

Hoofdstuk 3 PLANOPZET 7

Hoofdstuk 4 PARTICIPATIE 10

Hoofdstuk 5 BELEIDSDOELEN 12

5.1 Rijksbeleid 12

5.2 Provinciaal beleid 13

5.3 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES 20

6.1 Wonen 20

6.2 Verkeer / openbare ruimte 23

Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT 28

7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit 28

7.2 Landschap 30

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 39

8.3 Bodemkwaliteit 43

8.4 Ondergrond 45

8.5 Milieuzonering 46

8.6 Geluid 46

8.7 Luchtkwaliteit 49

8.8 Trillingen 51
8.9 Geur 52
8.10 Externe veiligheid 52
8.11 Infrastructuur 55
8.12 Inrichting buitenruimte 56
8.13 Mer-beoordeling 57
Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR 59
9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit 59
Hoofdstuk 10 UITVOERBAARHEID 64
10.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 64
10.2 Overige regels fysieke leefomgeving 65
Hoofdstuk 11 JURIDISCHE ASPECTEN 66
11.1 De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit 66
11.2 Van omgevingsvergunning naar omgevingsplan 66
BIJLAGEN 67

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning

Er is op 27 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ingediend. De aanvraag betreft het realiseren van een appartementengebouw met in totaal 86 appartementen op een braakliggend perceel tussen de Hanzelaan en IJsselallee. Het project maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling voor het Gildenhof, wat een deelgebied is binnen de gebiedsontwikkeling Spoorzone. Het te realiseren appartementengebouw vindt vooruitlopend op de rest van de gebiedsontwikkeling plaats.

Het Omgevingsplan gemeente Zwolle biedt geen mogelijkheid het aangevraagde project 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 Hanzeland, dat deel uitmaakt van het omgevingsplan, ter plekke alleen sportfuncties 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 deze omgevingsvergunning 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.

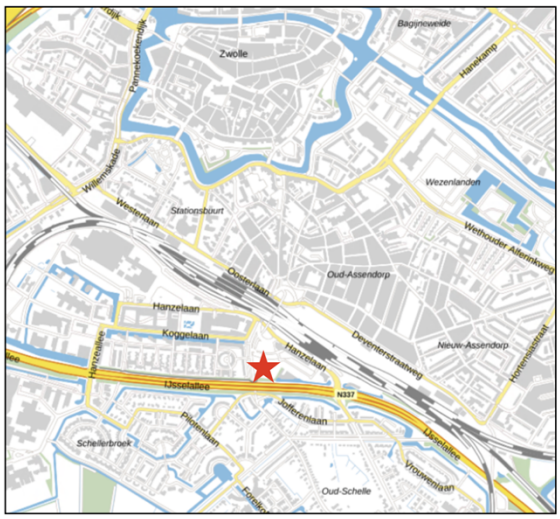
De hoofdstukken 6 tot en met 9 vormen het tweede deel van de motivering. Deze hoofdstukken geven een verdieping op specifieke inhoudelijke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving die bij het project een rol spelen bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

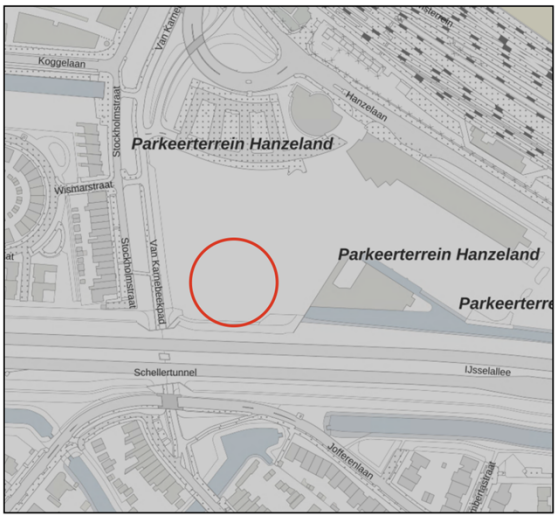
Het derde deel wordt gevormd door de hoofdstukken 10 en 11. Deze hoofstukken gaan in op de uitvoerbaarheid en enkele juridische aspecten van de omgevingsvergunning.

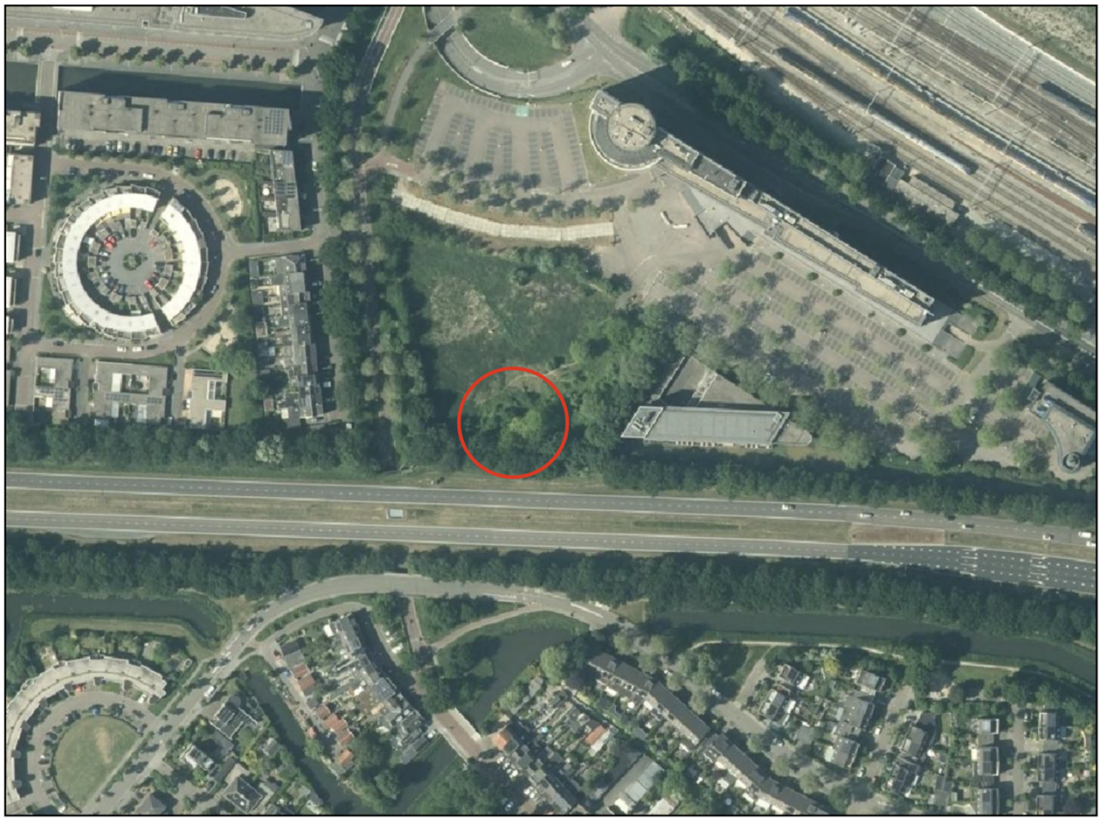
Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

Situering projectgebied

Het projectgebied ligt in het gebied ten zuiden van Station Zwolle en ten noorden van de IJsselallee. Ter plaatse heeft voorheen het Hanzebad gestaan. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich grasland en de bestaande parkeerplaats Hanzeland. Ten oosten bevindt zich een kantoorpand. Ten zuiden een bomenrij met daarachter deels een geluidscherm en de IJsselallee. Ten westen bevindt zich eveneens een bomenrij met daarachter de Stockholmstraat en rijwoningen. In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit grasland met enkele bomen. In de volgende afbeeldingen is de ligging van het projectgebied weergegeven.







Analyse projectgebied

Het gebied rondom Hanzelaan, bekend als de Spoorzone, ligt nabij het station van Zwolle. Zwolle is vanuit het verleden een belangrijk spoorknooppunt in Nederland. Dat maakte dat de omgeving van het station aantrekkelijk werd voor bedrijvigheid. Aan het einde van de 19e eeuw breidde de stad zich verder uit naar het zuiden, waarbij woonhuizen en bedrijfscomplexen zonder enig samenhangend plan werden gebouwd. Hanze-Oost maakte deel uit van deze uitbreiding en heeft sindsdien weinig verandering ondergaan qua programmatische invulling.

Kwaliteiten van het gebied:

- Maakt deel uit van het stationsgebied, nabijheid van het station ideaal voor wonen en werken voor de grotere omgeving.
- Goed bereikbaar met auto door naastgelegen N337 IJsselalee.
- Natuurlijk omzoomd door groene bomenrijen en deels waterpartij aan zuidzijde
- Goede noord en zuid fietsverbinding door Schellertunnel en Van Karnebeektunnel
- Iconische spoorbrug sluit aan op het gebied.

Knelpunten van het gebied:

- Nog niet goed aangesloten op het stationsgebied: het Koggepark eindigt bij Hanze- oost.
- Functioneert als eiland in het stationsgebied door het beëindigen van het Koggepark bij de Koggelaan en door de inkadering van de Hanzelaan en IJsellallee is het gebied per fiets en te voet lastig bereikbaar.
- Monotone functies, het is een kantorenlocatie waar mensen overdag werken en die ’s nachts verlaten is. Verharde parkeerplaatsen liggen middenin het gebied.

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 Hanzeland (vastgesteld op 27 mei 2013), waarin het projectgebied is voorzien van de bestemming Sport – Zwembad. Daarnaast heeft het projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Hoofdstuk 3 PLANOPZET

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Hanze-Oost en vormt de start van het Gildenhof.

Het Gildenhof is een plan dat via een aanbesteding voor de voormalige Hanzebadlocatie in februari 2022 is gegund aan de ontwikkelcombinatie Trebbe – Dura Vermeer. Door externe omstandigheden (zoals stijging van de bouwkosten) is gebleken dat de oorspronkelijke planopzet niet meer haalbaar was en is in samenwerking met de gemeente gezocht naar optimalisatie van het plan. Dit heeft nog niet geresulteerd in een nieuw haalbaar plan voor het toekomstige Gildenhof.

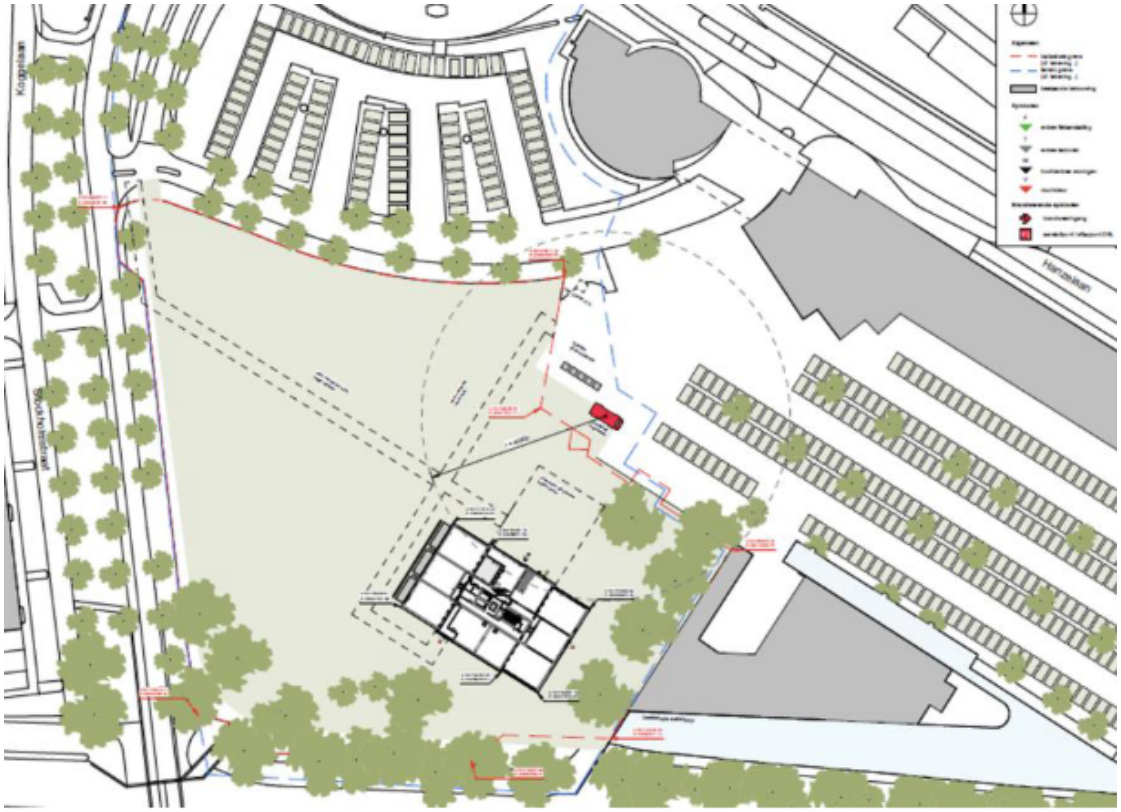
In december 2021 heeft het rijk het programma de Spoorzone een bijdrage van 15.4 miljoen euro uit de Woningbouwimpuls (WBI)-subsidie toegekend; Met deze subsidie wordt geïnvesteerd in publieke voorzieningen die noodzakelijk zijn om woningbouw te realiseren, zoals aanleg van het Koggepark, aanpassingen aan de kruising IJsselallee/Hanzeallee en uitbreiding van het hoofdsysteem riolering. De voorwaarde hiervoor was dat er in december 2024 gestart zou zijn met de bouw. Het Gildenhof was en is hiervoor het aangewezen plan binnen de Spoorzone. In verband met de vertraging is uitstel van start bouw tot uiterlijk 1 oktober 2025 aangevraagd bij het Rijk. Nu er nog geen volledig haalbaar plan ligt voor het Gildenhof is besloten dat er wel alvast gestart wordt met de ontwikkeling en bouw van een eerste bouwblok van het Gildenhof, een appartementsgebouw met 86 sociale huurwoningen. Dit eerste bouwblok past binnen het ontwikkelkader Spoorzone, vastgesteld in 2020 in de gemeenteraad. De woningen worden afgenomen door woningbouwcorporaties SWZ en Openbaar Belang.

Het plan
Het woongebouw vormt de start van het Gildenhof, ontworpen als bekroning van het Koggepark. Het Gildenhof wordt een stadspark, vormgegeven met een familie van losstaande, alzijdige gebouwen zonder blinde gevels en dode hoeken. Door de gedraaide posities van de volumes ontstaan zichtlijnen en openheid tussen de gebouwen onderling.

De schaal en maat van het gebouw is afgestemd op zijn omgeving. Het stedenbouwkundig volume bestaat uit drie verticale geledingen, variërend van zes, negen en twaalf verdiepingen. Het lage gedeelte sluit aan bij kleinschalige bebouwing aan de Stockholmstraat. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan wensen vanuit de bewoners van de Stockholstraat om rekening te houden met de schaal van de bebouwing aan de Stockholmstraat. De hogere gedeeltes vormen een schakel naar de gebouwschaal rondom het spoor. De elegante verticale proporties van de stedenbouwkundige geleding breken het volume op in een menselijke schaal.

Het gebouw heeft ruime balkons en zijn met aandacht voor menselijke maat vormgegeven. Robuust metselwerk met een verfijnde detaillering in verbanden en aardetinten sluiten aan op de historische en moderne gebouwen in de stationsbuurt.

De plint wordt voorzien van een herkenbare entree, gericht naar het groene binnengebied. De fietsenstallingen krijgen transparante gevels met veel daglicht. Een deel van de plint wordt geprogrammeerd met woningen.





Inrichting openbare ruimte

Het wilde graslandschap wordt op dit moment door de buurt benut om te wandelen of de hond uit te laten. Deze functie wordt zoveel mogelijk behouden. Daarnaast wordt zoveel mogelijk groen behouden en wordt de buitenruimte zo min mogelijk verhard. Door het bestaande gras worden een aantal paden gerealiseerd waarmee de nieuwbouw te voet en per fiets goed bereikbaar is. Hierbij wordt rekening gehouden met incidenteel gebruik door hulpdiensten. Definitieve inrichting vindt plaats na de volgende fase.

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. Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke punten die bij de participatie naar voren zijn gebracht en legt uit wat met deze punten is gedaan.

In het kader van de gebiedsvisie voor Hanze-Oost hebben er vijf participatiemomenten plaatsgevonden. Dit heeft op de volgende momenten plaatsgevonden:

- 25 oktober 2022 (Bewoners Stockholmstraat voor Gildenhof)
- 22 november 2022 (Optimalisaties Gildenhof)
- 17 juli 2023 (Bewoners Stockholmstraat, optimalisaties Gildenhof)
- 5 februari 2024 (Bewoners Stockholmstraat + rest omliggende buurten, gebiedsvisie)`
- 10 februari 2025 (alle reeds betrokken mensen in het participatietraject en omwonenden (waaronder bewoners van de Stockholmstraat) in ruime straal rondom het projectgebied)

Naar aanleiding van deze participatiemomenten zijn onderstaande punten naar voren gekomen en onderstaande aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd. De zwarte bolletjes zijn hierbij de opmerkingen die gemaakt zijn. De inspringende witte bolletjes de reactie.

25-10-22 Meedenksessie

- Hogere verdiepingen terugliggen – Doorbreken massale uitstraling
    - Nu 3 hoogteniveaus met de laagste aan de kant van de Stockholmstraat
- Terugliggende bouwlagen kunnen ingezet worden voor groendaken
    - Op de lagere 2 daken worden groendaken gerealiseerd.
- Kleur bepaalt de massa – aardetinten worden gewaardeerd.
    - ‘Zandkleurig’ kleuren toegepast
- Gebruik gevarieerde en kleurrijke beplanting
    - Dit wordt opgenomen van in het inrichtingsplan van LAP Landscape.
- Zoveel mogelijk groen
    - Dit wordt opgenomen van in het inrichtingsplan van LAP Landscape.
- Denk aan biodiversiteit
    - Dit wordt op genomen van in het inrichtingsplan van LAP Landscape en er wordt natuurinclusief gebouwd. Denk aan nestkasten, groendaken, etc.

22-11-2022 Meedenksessie

- Pas zonnepanelen toe
    - We zijn voornemens om op het hoogste dak zonnepanelen toe te passen (uit het zicht).
- Pas groene daken toe
    - Op de lagere daken worden groene daken gerealiseerd.
- Gebouwen minder blokkerig, meer organische vormgeving
    - Voor het eerste gebouw wordt gewerkt met drie hoogteniveaus.
- Zorg voor voldoende groen biodiversiteit, bijv. boomgaarde en groene hagen
- Zorg voor vogelhuisjes en insectenhotels
- Goede voorzieningen fietsparkeren op maaiveld
    - Dit wordt op genomen van in het inrichtingsplan van LAP Landscape.

17-07-2023

- Vragen over de architectuur, blokkenschema gepresenteerd.
    - Inmiddels uitgebreide Artist Impressions en een monsterbord van de boogde steen.
- Ooftmenger (met 14 lagen) wordt als hoog ervaren.
    - Inmiddels drie niveaus in één gebouw voor een minder massief ontwerp. 6 lagen, 9 lagen en 12 lagen.

05-02-2024

- Starten met 100 woningen
    - Zijn er 86 geworden
- Gebouwen omdraaien, dus hoogste meer naar achter.
    - Opbouw van het gebouw zo gesitueerd dat het laagste niveau aan de Stockholmstraat kant komt.
- Hoe zit het met schaduwwerking?
    - Door de architect inzichtelijk gemaakt.
- Hoe zit het met parkeren?
    - Voor het eerste gebouw wordt gebruik gemaakt van de huidige parkeerplaats. Bij de ontwikkeling van het vervolg dient een definitieve parkeeroplossing gereed te zijn.
- Planning?
    - De start van de bouw trapt af in september dit jaar was de planning destijds

10-02-2025

De veelgestelde vragen en antwoorden van deze inloopbijeenkomst zijn opgenomen in bijlage 15 van deze motivering.

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 in 2024 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Toetsing en conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen mogelijk gemaakt. Met deze vergunning wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in rijksbeleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

Met het voornemen wordt voorzien in het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen in de sociale huursector. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van NOVI-gebied regio Zwolle

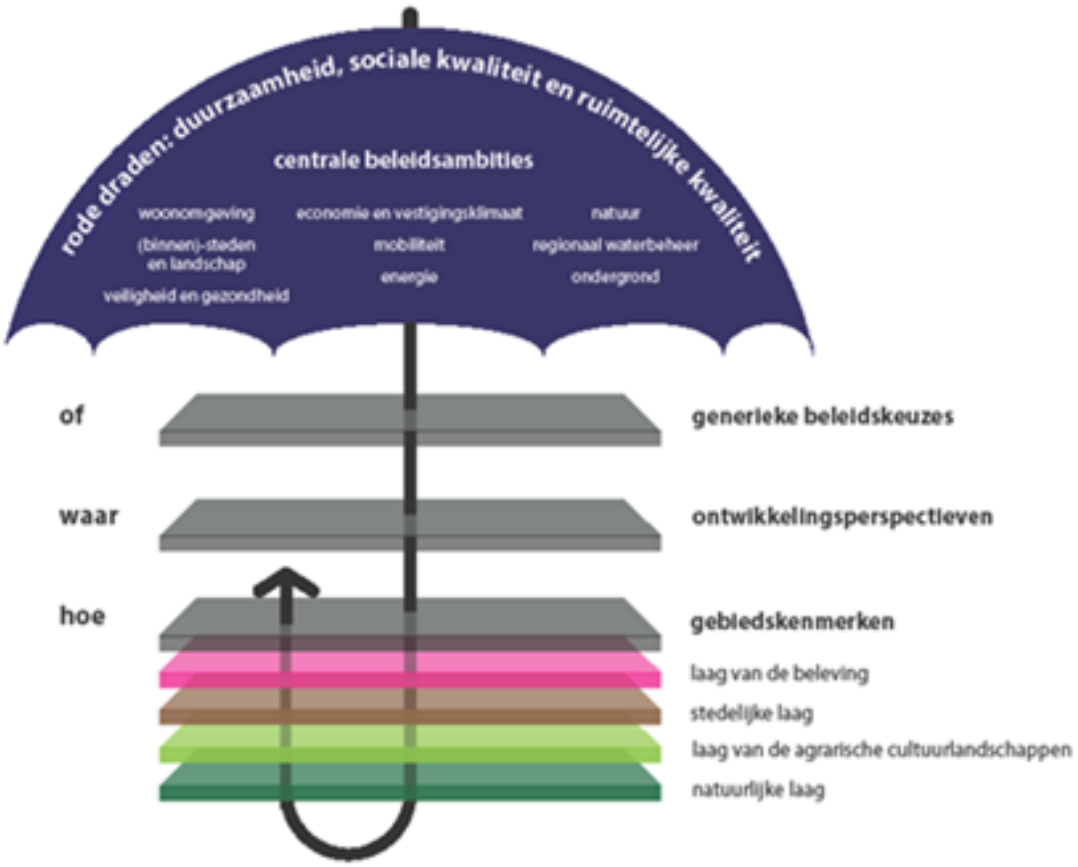
5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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



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

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

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Gebiedskenmerken

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

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

Toetsing aan de Omgevingsvisie Overijssel

Generieke beleidskeuze

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

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Deze wijziging betreft het ontwikkelingsperspectief 'Woon en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Binnen dit perspectief is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon werk en gemengde stadsmilieus. Omdat het hier gaat om een herstructurering van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied is dit plan in overeenstemming met dit ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

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

De natuurlijke laag van het projectgebied wordt aangemerkt als 'dekzandvlakte en ruggen' en ‘komgronden’ en de laag van beleving als 'bakens in de tijd' en ‘recreatieve routes en vaarwegen’. Vanuit deze lagen geeft de omgevingsvisie onder andere als richting mee beeldbepalende cultuurhistorische elementen te behouden en te versterken, bijvoorbeeld met inrichtingsmaatregelen wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaats vinden. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Het te realiseren appartementengebouw past naar aard, maat en karakter binnen de (toekomstige) omgeving. Het complex heeft geen cultuurhistorische waarde en/of een beschermingswaardig reliëf.

Omgevingsverordening Overijssel (regel)

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

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

Meer algemeen kan gesteld worden dat het programma voorziet in betaalbare woningbouw, waar een grote vraag naar bestaat en welke past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma dat in overeenstemming is met de actuele woningbehoefte. De herontwikkeling past binnen de omgeving en geeft deze een kwaliteitsimpuls. Met het invullen van de woningbehoefte op een binnenstedelijke, al voor bebouwing bestemde locatie en het zo veel mogelijk infiltreren van hemelwater in plaats van afvoeren wordt bijgedragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen mogelijk gemaakt. Met deze vergunning wordt, met in acht neming van de beleidsdoelen zoals verwoord en uitgewerkt in provinciaal beleid en -regelgeving, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen. Deze motivering geeft de onderbouwing hiervan.

5.3 Gemeentelijk beleid

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

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

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

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

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

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

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



het 'Huis van Zwolle'

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

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

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

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

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

De nieuwe woningen in onze stad creëren we met name in een aantal grotere stedelijke ontwikkelingen. Het gaat om de Spoorzone, de Zwartewaterzone, Zwartewaterallee en Oosterenk. Het worden gemengde stedelijke gebieden waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Telkens afhankelijk van de kwaliteit van het gebied en de behoeften uit de omgeving en voor de stad. De gebieden hebben gemeen dat ze liggen aan de stadsring. Ze vormen als het ware een ruit over een deel van de stad; de StadsRuit dus. Waarbij de ring veel meer wordt dan een verkeersader. Op termijn zien we een stadsboulevard die telkens aansluit bij de specifieke omgeving, lokaal en regionaal. We verbinden via de StadsRuit verschillende delen van de stad met het centrumgebied.

Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. Wat betekent dit. De gebiedsdoelen en ambities en de opgaven in thematische raamwerken zijn

leidend. De initiatieven dragen bij aan het bereiken van doelen en lossen opgaven op.

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

Toetsing aan de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen

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

De omgevingsvisie geeft ook gebiedsprofielen. Volgens de visie maakt het projectgebied onderdeel uit van het gebiedstype ‘Dynamisch gebied gewenst’. Hier wordt ingezet het toevoegen van stedelijke dynamiek. Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen, het Zwartewaterkwartier, Weezenlanden, de nieuwe Veemarkt, delen van Voorsterpoort, de Spoorzone, Hanzeland en de campus Windesheim.

De koers is dat de hoofdgroenstructuur, als onderdeel van het fysieke kapitaal van Zwolle, in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. De visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

Door klimaatverandering neemt de kans op weersextremen toe met alle nadelige gevolgen van dien. Zwolle zet zich daarom in voor een aantrekkelijk groenblauwe structuur, met waarde voor iedere dag en bestand tegen de toekomstige weersextremen. De ruimtelijke uitwerking van dit netwerk krijgt vorm binnen de verschillende gebiedsontwikkelingen in en om de stad.

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

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de omgevingsvisie. Het projectgebied maakt deel uit van de ontwikkelzone Stadsruit en het transformatiegebied Spoorzone. De woningbouw en herinrichting van de buitenruimte draagt bij aan de beoogde ontwikkeling en transformatie van het gebied als geheel. Die beoogde ontwikkeling is vastgelegd in het ontwikkelkader Spoorzone en wordt verder vormgegeven in een op te stellen ruimtelijk ontwikkelingsplan voor het Gildenhof. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de groenstructuur, de effecten van het geluid op een goed woon- en leefklimaat en de wateropgave. Hoofdstuk 6 tot en met 9 geeft een verdieping op onder andere het woonprogramma, de ruimtelijke kwaliteit, wonen, geluid en KEC.

Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt een appartementengebouw met 86 sociale huurappartementen 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.

Ontwikkelkader Spoorzone Zwolle

In het ontwikkelkader Spoorzone Zwolle zijn zes uitgangspunten geformuleerd:

- Er wordt ruimte gemaakt voor interactie;
- Er wordt gezorgd voor blijvende vernieuwing;
- Er wordt voorrang gegeven aan schone mobiliteit;
- Het vizier wordt op de toekomst gericht;
- Er wordt voor kwaliteit van leven gegaan;
- Er wordt samen aan de Spoorzone gebouwd.

Naast algemene uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn er stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten meegegeven voor de gebiedsontwikkelingen in de Spoorzone. Deze gaan in op de beoogde programma-mix (verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen), op de inpassing van het landschap en de openbare ruimte en over de opzet van de bouwblokken (straten of gesloten of losse bouwblokken in het groen).

Programma mix
De Spoorzone wordt veelal gebruikt voor werken (88%). Daarnaast wordt het gebied voor een klein deel gebruikt voor wonen en onderwijs. Het ontwikkelkader biedt ruimte voor een groter programma en meer menging van functies. Daarnaast is het gebied gesloten en gefragmenteerd. Dit moet worden doorbroken door een sterkere menging van wonen, werken en voorzieningen door elkaar heen. Per deelgebied zal de dichtheid en programmamix anders zijn.

Hoogstedelijk woonmilieu
De vier woonambities van Zwolle (sterke groeistad, vernieuwende woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad) gelden als leidend principe voor de Spoorzone. Het karakter van het wonen in de Spoorzone voegt een nieuw type woonmilieu toe aan Zwolle. Het gaat om een gemengd woonwerkmilieu in een (hoog)stedelijke setting. Het woningbouwprogramma van de Spoorzone sluit aan bij de schaalsprong in stedelijkheid, waartoe in 2019 door het Concilium is opgeroepen. Met dit hoogstedelijke woonmilieu spreekt Zwolle een doelgroep aan die nu nog niet veel plek heeft in Zwolle. Mensen die een stadse woonomgeving waarderen en houden van de dynamiek en reuring die het werken en de voorzieningen in de woonomgeving meebrengen.

Het ontwikkelkader schrijft voor dat er ruimte is voor totaal ca. 3.000-4.000 woningen in de Spoorzone, waarbij een verdeling van 30/40/30 (duur, middelduur, goedkoop) van toepassing is op de Spoorzone als geheel.

Stedenbouwkundige opzet
Voor het ontwikkelgebied Hanze-Oost stelt het ontwikkelkader een stedenbouwkundige opzet voor van losse bouwblokken in een parkachtige setting. De sfeer van de openbare ruimte bestaat daardoor uit een meer gecultiveerde vorm van het Spoorpark.

<u>Toetsing aan ontwikkelkader Spoorzone</u>
Het te realiseren appartementengebouw wordt gesitueerd in een parkachtige setting. De te realiseren sociale huurappartementen zijn nodig om de gewenste 30% aan goedkope woningen in het gebied Spoorzone te realiseren.

<u>Conclusie</u>
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 sociale huurappartementen mogelijk gemaakt. Met deze vergunning wordt, met in acht neming van het ontwikkelkader Spoorzone, tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gekomen.

Hoofdstuk 6 VERDIEPING: FUNCTIES

In hoofdstuk 3 van deze motivering is de buitenplanse omgevingsvergunning op hoofdlijnen, integraal onderbouwd. Vervolgens is in hoofdstuk 4 beschreven hoe rekening is gehouden met wat bij de participatie naar voren is gebracht. En is in hoofdstuk 5 onderbouwd dat de omgevingsvergunning niet in strijd is met de relevante generieke beleidskaders over de fysieke leefomgeving.

In vervolg hierop geven de hoofdstukken 6 tot en met 9 een verdieping op de bij deze omgevingsvergunning relevante specifieke onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving. Voor veel van die onderdelen bestaan eigen, specifieke wettelijke instructies, normen en beleidskaders. Dit vraagt een nadere onderbouwing van de vergunning op die specifieke instructies, normen en kaders, waar nodig met onderzoek. Hierbij is, voor zover aan de orde, onderzocht wat de effecten zijn van het project op de omgeving. Per onderwerp staat aangegeven of er aanleiding is geweest een voorschrift te verbinden aan de omgevingsvergunning en zo ja, wat het voorschrift inhoudt.

Hoofdstuk 6 richt zich op de functies.

6.1 Wonen

6.1.1 Kaders

Rijk

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

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

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

Provincie

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

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

[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.

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.

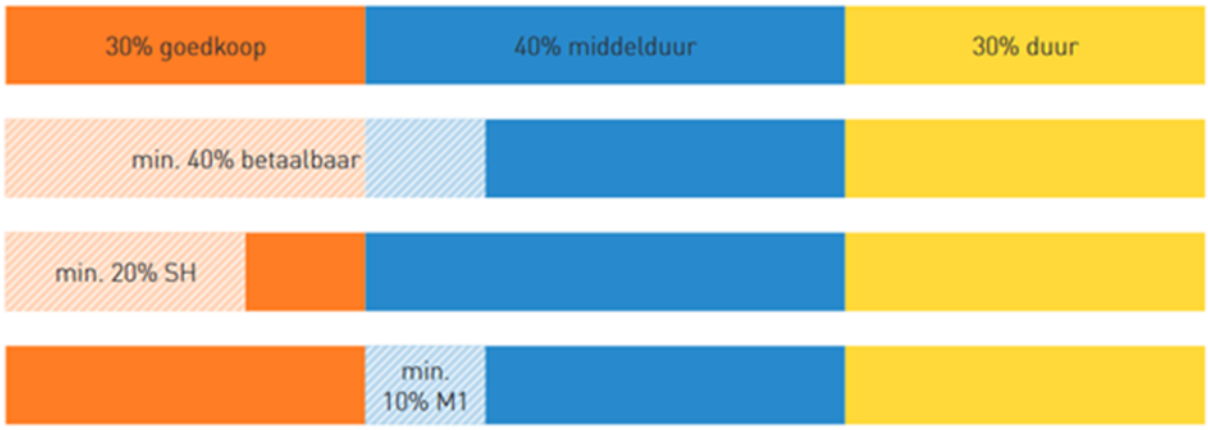
Ruim 60% van de nieuwe woningen worden gerealiseerd in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. We volgen hiermee ook de landelijke trend dat mensen vaker in of nabij de binnenstad willen wonen. Met meer focus op binnenstedelijk wonen wordt ook een steviger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

Ontwikkelkader Spoorzone

Voor Hanze-Oost is het volgende programma in het ontwikkelkader ogenomen:

- Naast het bestaand werkprogramma van ca. 30.000 m^2, verspreid over meerdere gebouwen, is er ruimte om ca. 50.000 m^2 programma toe te voegen.

- Er wordt uiteindelijk gestreefd naar een programmamix van 40% wonen, 55% werken en 5% voorzieningen (gericht op woon- en werkfuncties)

6.1.2 Beoordeling

Het voornemen voorziet in het realiseren van 86 sociale huurappartementen. Het project voorziet in 37 appartementen tot 50 m^2 (één slaapkamer), 37 appartementen tussen de 50 m^2 en 75 m^2 (twee slaapkamers) en 12 appartementen tussen 75 m^2 en 100 m^2 (twee slaapkamers). Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan woningen in het goedkope segment, zodat voor de gehele gebiedsontwikkeling Hanze-Oost kan worden voorzien in een mix aan woningen. In de gebiedsontwikkeling is voor de ontwikkelcombinatie Trebbe/Dura 380 woningen beoogd, waarvan 30% (114 in totaal) sociale huur. Daarnaast gaat de gemeente Zwolle samen met KondorWessels Projecten 210 woningen realiseren. Ook hiervan wordt 30% sociale huur (63 woningen) als sociale huur gerealiseerd. Met dit project wordt dus in een groot deel van de sociale huuropgave

De provincie Overijssel heeft het project Spoorzone als prioritair project aangemerkt en maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit van de gemeente Zwolle. In Spoorzone moeten in totaal 3.380 woningen worden gerealiseerd. Het voorliggende initiatief maakt hier onderdeel van uit. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte is aan de voorgenomen ontwikkelingen.

6.1.3 Conclusie

Met deze bopa wordt het realiseren van 86 sociale huurappartementen 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 STOMP-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.

Ontwikkelkader Spoorzone

De verstedelijking en verdichting van de Spoorzone vraagt om een andere balans tussen de verschillende verkeerssoorten en een ander gebruik van de openbare ruimte. Meer ruimte voor verblijf, ontmoeten en groen. De menselijke maat is leidend en dat betekent dat de verkeersoplossing volgend is.

Het leidende principe hierbij is STOMP. Dit staat voor Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service en Privé mobiliteit. Dit principe leidt tot een logische volgorde van verkeerssoorten in het stedelijk gebied. Door de mobiliteit in het gebied volgens dit principe in te richten is de keuze voor het OV, de fiets, de voet of de auto (en meestal een combinatie daarvan) een resultante van een specifieke mobiliteitsbehoefte (die van dag tot dag kan verschillen) en minder het gevolg van het denken vanuit één beschikbare modaliteit.

Mobiliteitsbeleid Spoorzone

Uitgangspunt voor het mobiliteitsconcept binnen Spoorzone is het STOMP-principe. We zetten daarom in op een totaalpakket aan mobiliteitsmaatregelen: stimulerings- en gedragsmaatregelen (bijv. rond flankerend beleid) en fysieke maatregelen (bijv. rond infrastructuur).

De Spoorzone is ontworpen voor voetgangers. Concreet betekent dit:

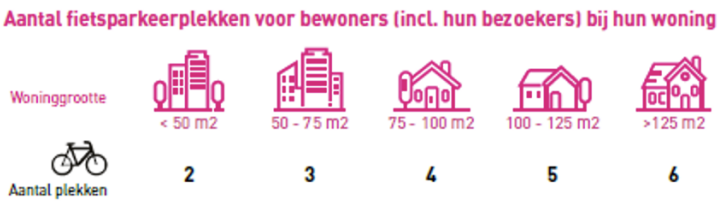
- Er een gedifferentieerd voetgangersnetwerk is met routes binnen de Spoorzone én naar de omgeving.
- Het voetgangersnetwerk toegankelijk, aantrekkelijk, logisch, vindbaar, veilig, comfortabel, fijnmazig en verbonden met voorzieningen is.
- Zich in de Spoorzone dagelijkse voorzieningen bevinden, zodat bewoners daar lopend naartoe kunnen gaan.
- De verblijfskwaliteit in de Spoorzone hoog is.

Na de voetganger staat de fietser centraal. Dit betekent:

- Er binnen de Spoorzone en in verbinding met omliggende gebieden een robuust, fijnmazig, compleet en samenhangend netwerk van gedifferentieerde fietsroutes aanwezig is.
- Fietsroutes in en naar de Spoorzone veilig, aantrekkelijk, logisch & vindbaar, comfortabel en toegankelijk zijn.

Er zijn voldoende fietsparkeermogelijkheden1 voor bewoners en bezoekers in de Spoorzone. De fietsparkeermogelijkheden bevinden zich op logische plekken en hebben een hoge kwaliteit: sociaal veilig, comfortabel, passend bij de doelgroep en toegankelijk zonder belemmeringen. Er is voldoende (manoeuvreer)ruimte voor het parkeren van buitenmodelfiets(achtig)en zoals bakfietsen, scooters en scootmobielen.

Bewoners en hun bezoekers parkeren hun fiets inpandig, zo dicht mogelijk bij de voordeur van de woning. De loopafstand tot de entree van het gebouw is maximaal 50 meter. Collectieve, inpandige fietsbergingen zijn toegestaan.



Bovenop bovengenoemde normen voor bewoners en hun bezoekers wordt er op maaiveld per woonblok ruimte gereserveerd voor het kort parkeren van fietsen van bezoekers van woningen van 5*2 meter (10 m^2). De beheerder van de openbare ruimte is verantwoordelijk voor het beheer hiervan.

Het station en andere openbaarvervoerhalte(s) zijn goed verbonden met de fiets- en voetgangersroutes.

We stimuleren en faciliteren particuliere initiatieven (Mobility as a Commons/MaaC). Ieder bouwblok heeft inpandig ten minste 10 m2 parkeerruimte voor deeltweewielers ten behoeve van bewoners.
Per 100 woningen zijn er 2,5 deelautoparkeerplaatsen aanwezig (dus 0,025 deelautoparkeerplaatsen per woning). Deze deelauto-parkeerplekken worden alleen gebruikt door deelauto's, niet door privéauto's. Deelmobiliteit wordt aangeboden in mobiliteitshubs, op aantrekkelijke locaties binnen het gebied.

In de Spoorzone is de auto te gast. Parkeren van de privéauto vindt inpandig plaats, in mobiliteitshubs aan de rand van het gebied. Gezien de ligging van de Spoorzone – direct rond het tweede grootste treinstation van Nederland – en de kwaliteit van lopen, fietsen en deelmobiliteit in het gebied, zijn de parkeernormen voor privéauto's in de Spoorzone lager dan in andere delen van Zwolle.

De parkeernormen voor privé-auto's voor woningen zijn als volgt:

	Totaal (bewoners + bezoekers van bewoners)	**Bewoners**	**Bezoekers van bewoners** (bovenop de norm voor bewoners)
App, studentenstudio	0,15	0	0,15
App, sociale huur	0,35	0,2	0,15
App, middenhuur	0,35	0,2	0,15
App, dure huur	0,65	0,5	0,15
App, goedkope koop	0,55	0,4	0,15
App, middeldure koop	0,65	0,5	0,15
App, dure koop	0,75	0,6	0,15
Koop, huis, vrijstaand	0,95	0,8	0,15
Koop, huis, twee-onder-een-kap	0,85	0,7	0,15
Koop, huis, tussen/hoek	0,75	0,6	0,15
Huur, huis, vrije sector	0,75	0,6	0,15
Huur, huis, sociale huur	0,55	0,4	0,15

6.2.2 Beoordeling

Voor de gehele gebiedsontwikkeling Hanze-Oost zal gewerkt worden volgens de STOMP benadering. Er is veel aandacht voor goede langzaam verkeersverbindingen en OV

De voorgenomen ontwikkeling wordt vooruitlopend op de rest van de gebiedsontwikkeling Hanze-Oost gerealiseerd. Dit betekent dat er nog niet direct gebruik gemaakt kan worden van de mobiliteitsoplossingen die van toepassing worden voor het hele gebied.

In de tijdelijke situatie wordt voorzien in semi verharde verbindingen voor voetgangers en fietsers. Rondom het gebouw is ruimte om in de benodigde 10 m^2 voor fietsparkeren te voorzien. Dit wordt nog nader uitgewerkt. Hieronder is de benodigde hoeveelheid fietsparkeerplaatsen weergegeven.

minimale eis fietsen op basis van woningprogramma:	233 fietsen totaal
-37 woningen <50 m² GO: (2 fietsen) :	74 fietsen
-37 woningen 50-75 m² GO: (3 fietsen):	111 fietsen
-12 woningen 75-100 m² GO: (4 fietsen):	48 fietsen

Ten aanzien van de parkeerbehoefte van bewoners wordt eveneens voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen. Deze fietsparkeerplaatsen worden op de begane grond van het gebouw gerealiseerd.

fietsentelling		
Type	Aantal fietsen	Hart op hart
fietsparkeer hoog dubbelzijdig	128	h.o.h. fietsen = 375mm
fietsparkeer hoog dubbelzijdig 500 h.o.h.	32	h.o.h. fietsen = 500mm
fietsparkeren hoog enkelzijdig (550 h.0.h.)	28	h.o.h. fietsen = 550mm
fietsparkeren verticaal haaks	46	h.o.h. fietsen = 350mm
90°_1500x0900_scootmobiel	0	
90°_1925x0500_kratfiets	2	
90°_2450x0750_bakfiets	4	
	240	

In de tijdelijke situatie moet voor autoparkeren eerst een andere oplossing gevonden worden. Deze is er door gebruik te maken van de bestaande parkeervoorziening Parkeerterrein Hanzelaan. Het piekmoment in de parkeerbehoefte van het Rijksvastgoedbedrijf betreft de werkdag overdag. Voor de huurappartementen ligt het piekmoment op de werkdagnacht. De beide functies kunnen daardoor gebruik maken van dezelfde parkeervoorziening.

De parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren appartementengebouw bedraagt afgerond 30 parkeerplaatsen (86*0,35). De genoemde parkeervoorziening Hanzelaan is van ruim voldoende omvang om in deze parkeerbehoefte te voorzien. Daarnaast worden hier twee plekken gereserveerd om voor deelauto’s.

Het projectgebied ligt op loopafstand van het station en wordt goed verbonden met het station.

6.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 sociale huurappartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor verkeer/openbare buitenruimte.

6.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

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

Hoofdstuk 7 VERDIEPING: OMGEVINGSKWALITEIT

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

7.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit

7.1.1 Kaders

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

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

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

Gemeente

Omgevingsvisie
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.

In de StadsRuit zijn gebouwen mogelijk tot een hoogte van 70 meter, de totale hoogte van de Peperbus. Daarmee versterken we het stedelijke karakter van de stadsring. Dit betekent niet dat overal een gebouw van 70 meter mogelijk is. Hoogbouw wordt zorgvuldig gesitueerd op die plekken of knopen waar veel activiteiten bij elkaar komen. Doordat deze zone wat verder van de binnenstad afligt, zijn hier hogere gebouwen denkbaar. Deze mogen echter het stadsbeeld van de StadsKrans niet verstoren.

De architectonische uitstraling kan, anders dan in de StadsKrans, moderner zijn en aansluiten op de jongere stadsdelen van het omliggende gebied. De volgende uitgangspunten gelden:
- Bij voorkeur onderdeel van een stedelijk ensemble;
- Minimale verhouding breedte – hoogte is 1:3;
- Altijd een driedeling, hetzij horizontaal (stapelen) of verticaal (opdelen);
- Alzijdige uitstraling, alle kanten zijn voorkanten van het gebouw;
- Publieke begane grond en bij voorkeur ook de eerste verdieping;
- Mix aan functies;
- Menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw;
- Onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval.

Hoogbouw moet kwaliteit toevoegen aan onze stad. In de visies en plannen die gemaakt worden voor gebieden is daarom altijd onderzoek nodig naar de effecten van hoogbouw. Het toont aan hoe een plan zich verhoudt tot de gestelde uitgangspunten. Daarnaast geeft het inzicht in de gevolgen voor schaduwwerking, windval, sociale veiligheid, het landschap en het omliggende gebied (o.a. cultuurhistorische waarden). Dit betekent dat voor nieuwe gebouwen hoger dan 25 meter een hoogbouweffectrapportage verplicht is, als onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Het rapport maakt onderdeel uit van de besluitvorming door college en gemeenteraad, zodat een integrale beoordeling mogelijk is.

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.

Ontwikkelkader Spoorzone

Gebouwen met een menselijke maat maken we in de Spoorzone door de bouwblokken samen te stellen uit verschillende gebouwen. Diversiteit en afwisseling vinden mensen prettig als ze over straat lopen of fietsen. De maat en schaal moeten afgestemd worden op het tempo van de voetganger. Dit betekent bijvoorbeeld dat er elke tien meter een afwisselend gevelbeeld is. De bouwblokken bestaan daarom uit afzonderlijke gebouwen die in grootte, hoogte, typologie en architectuur van elkaar verschillen. Bij de plaatsing van hoge gebouwen wordt onderzocht wat het effect is op het verblijfsklimaat op straat. De

hoge gebouwen mogen niet zorgen voor windhinder of teveel schaduw op de belangrijkste routes voor voetgangers en fietsers, pleinen en parken.

7.1.2 Beoordeling

Hoofdstuk 5.2 geeft al een toelichting dat het project voldoet aan de provinciale instructieregel over het versterken van ruimtelijke kwaliteit (OF-, WAAR- en HOE-benadering).

Het Oversticht heeft op 28 maart 2025 geconcludeerd dat het ingediende plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, onder voorwaarde dat er een terreininrichtingsplan wordt aangeleverd dat voldoet aan de 'Visie Openbare Ruimte Spoorzone". De terreininrichting heeft betrekking op de gehele ontwikkeling van het Gildenhof. Deze zal in later stadium worden voorgelegd aan het Oversticht.

Er is een hoogbouweffectrapportage opgesteld. Deze is als bijlage 1 bijgevoegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling ten aanzien van hoogbouw geen belemmeringen oplevert.

7.1.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 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

<u>Gemeente</u>

Omgevingsvisie
De in Zwolle aanwezige landschappelijke en natuurwaarden maken deel uit van het fysieke kapitaal van Zwolle, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen. De visie wijst onder andere natuurgebieden en landschappen aan als waardevol en zeer waardevol. Kenmerkend voor de stad Zwolle is ook de aanwezigheid van een hoofdgroenstructuur, waar bijvoorbeeld de 'groene longen' van Zwolle onderdeel van uitmaken. Die hoofdgroenstructuur is voor Zwolle zeer waardevol. De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur– en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruimtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Naast een stedelijke hoofdgroenstructuur kent Zwolle ook een wijkgroenstructuur. Visie is dat de wijkgroenstructuur in de toekomst in essentie behouden moet worden, vanwege het belang voor een aantrekkelijke en leefbare wijk.

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

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

- een goede landschappelijke en stedelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het landschap is een vereiste bij ingrepen in de fysieke leefomgeving.

Landschapsbeleid

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

Visie openbare ruimte Spoorzone

Bestaande bomen blijven behouden In beide ontwikkelgebieden staan een aanzienlijk aantal bestaande bomen. Vanuit dit startkapitaal wordt het parkbos opgebouwd. De eerste stap bij elk plan is daarom het in kaart brengen van de exacte standplaats, kroonprojectie, levensverwachting en verplantbaarheid van elke boom. Bestaande bomen blijven uiteraard zoveel mogelijk staan en er wordt al in het stedenbouwkundig plan een duurzame standplaats gegarandeerd. Als bomen aantoonbaar niet behouden kunnen blijven worden ze verplant in het ontwikkelgebied. Op die manier kan er al bij oplevering een overtuigend groenbeeld ontstaan dat in verhouding staat tot de forse schaal en maat van de gebouwen.

Voeten in het groen, gebouwen staan in beide gebieden altijd met hun voeten in het groen. Er zijn geen private buitenruimtes in de vorm van tuinen buiten de grenzen van het bouwblok. Paden richting gebouwen liggen op afstand gevels en vooral ramen om privacy te garanderen en te zorgen dat er voldoende groen om de gebouwen heen kan spoelen.

Behoud van kruidenrijke bermen en begeleidende houtwallen. Bestaande boomstructuren zorgen voor koelte, fourageerroutes voor insecten, vogels en zoogdieren. De kruidenrijke bermen en de aanliggende zoommantelvegetaties langs de IJsselallee met een hoog percentage sleedoorn heeft een bijzondere ecologische waarde voor o.a. de Sleedoornpage. Behoud van deze robuuste bermen en de volwassen boomstructuur is uitgangspunt.

7.2.2 Beoordeling

Het te realiseren appartementengebouw past binnen de kaders zoals gesteld in het ontwikkelkader Spoorzone. Er is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd. Hieruit blijkt dat één boom niet te behouden is. Deze boom zal worden gekapt en worden gecompenseerd. Verplanten is gezien de doorlooptijd van het project niet haalbaar. De overige bomen zijn wel te behouden. Hierbij worden de maatregelen uit paragraaf 4.2 en hoofdstuk 5 van de boomeffectanalyse in acht genomen bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

7.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor landschap.

7.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

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

7.3 Cultuurhistorie

7.3.1 Kaders

<u>Rijk</u>

Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels.

Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij de bopa. Bij cultuurhistorie gaat het om instructieregels gericht op het behoud van cultureel erfgoed.

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

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

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

Gemeente

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

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

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

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

7.3.2 Beoordeling
Het projectgebied heeft geen cultuurhistorische waarde. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

7.3.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen 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
Voor de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze motivering gevoegd. Uit het archeologische onderzoek volgt dat geen (intacte) archeologische resten te verwachten zijn. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is daarom niet benodigd en het plangebied kan worden vrijgegeven.

Deze conclusie wordt door de gemeentelijke stadsarcheoloog gedeeld.

7.4.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen 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 Ons 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.

Ontwikkelkader Spoorzone

Klimaat
In het ontwikkelkader zijn de volgende uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptie en natuurinclusiviteit opgenomen:
- Water en biodiversiteit zijn integraal onderdeel van het ontwerp van de openbare en de gebouwde ruimte
- Houd water vast op de eigen plot (en gebruik dit als bron voor bewateren van groene daken en gevels, tuinen en het doorspoelen van toiletten)
- Houd het water vast binnen het eigen deelgebied en infiltreer het daar door een minimum infiltratieplicht op te stellen en te werken met permeabele buitenruimte
- Ontwikkel beschermingszone voor kwetsbare infrastructuur (o.a. spoorlijn/station) of maak ze overstromingsbestendig. Voer in het in geval van noodpieken af op het bestaande watersysteem en vergroot waar mogelijk het watersysteem door extra open water te maken.
- Zorg voor wateropvang en verkoeling (groen daken en of gevels) op of aan of om de gebouwen.
- Het watersysteem draagt bij aan de ecologische waarden en de beeldwaarde
- Natuurinclusiviteit is integraal onderdeel van de opgave voor bebouwing en openbare ruimte

Energie
Nederland is bezig met een energietransitie waarbij energie opgewekt door fossiele bronnen steeds meer tot het verleden zal behoren en waarbij we van het gas af zullen moeten. Tegelijkertijd betekent de groei van de Spoorzone in combinatie met veranderingen in het gebruik van elektriciteit door bijvoorbeeld elektrische auto's, dat de energievraag zal toenemen.

Dit betekent dat het systeem aangepast moet worden. Hierbij geldt een aantal uitgangspunten:

- Uit de eerste warmteverkenning van gemeente Zwolle is voor de Spoorzone een mix van energieconcepten in beeld gekomen: deels all-electric en deels warmtenet. Per deelgebied, en daarmee ook voor de gehele Spoorzone, wordt in samenspraak met stakeholders de optimale invulling van het energiesysteem nader uitgewerkt. Daarvoor is in Q1 2020 een verdiepende technisch / economische verkenning voor het energiesysteem uitgevoerd.
- De Spoorzone wordt uiterlijk 2030 volledig 'fossielvrij'; er wordt enkel nog gebruik gemaakt van hernieuwbare energie.
- De energievraag wordt zoveel mogelijk teruggebracht door energiebesparende maatregelen. Nieuw te bouwen vastgoed in de Spoorzone is energieneutraal.
- Het unieke karakter en omvang van de (te ontwikkelen) Spoorzone, biedt voor (markt)partijen unieke kansen tot participeren en experimenteren. Het is de ambitie om het gebied te positioneren als een vooruitstrevend gebied in het testen van energie(mix) systemen; een proeftuin. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van hernieuwbare bronnen in het gebied zelf, zoals zonne-energie.

Circulariteit
In de periode waarin de Spoorzone is ontstaan speelde het begrip circulariteit in gebiedsontwikkeling niet of nauwelijks een rol. Vanuit de bestaande functies in het gebied (wonen, werken en onderwijs) gaan er veel stromen door het gebied, maar zonder onderlinge verbinding. Iedere stroom lijkt letterlijk zijn eigen lineaire route te volgen. In de transformatie van de Spoorzone staat het sluiten van kringlopen centraal, met zoveel mogelijk uitwisseling van stromen en ruimte, zowel in de bouw (circulair en duurzaam bouwen) als bij het daadwerkelijk functioneren van de Spoorzone (dubbelgebruik van de ruimte, energie-, afval- en datastromen).

Bodemenergieplan Spoorzone Zwolle
Het project Spoorzone in Zwolle is een grote gebiedsontwikkeling met een doorlooptijd van zeker 10 jaar. Het is een kwaliteitssprong voor de stad waarbij centrumgebied en Spoorzone beter verbonden worden en een mix van wonen, werken, maakindustrie, innovatie en onderwijs het karakter van het gebied gaan bepalen. Het is een schaalsprong met kwalitatieve verstedelijking die past bij de groei van de stad. Deze schaalsprong vraagt ook om een systeemsprong op de onderwerpen energie en mobiliteit.

Het doel van dit bodemenergieplan Spoorzone voor de gemeente Zwolle is om de regie te kunnen voeren op de ambities en doelen die het stelt voor de Spoorzone. De volgende energiedoelstellingen zijn opgesteld:

- Een fossielvrije energiehuishouding in 2030 (nieuw en bestaand);
- Het optimaal benutten van energiebronnen in het gebied;
- De Spoorzone ontwikkelt zich tot een innovatief energie-ecosysteem

Het bodemenergieplan beoogd dat de bodempotentie optimaal benut wordt en het voor alle nieuwbouw ontwikkelingen in de Spoorzone mogelijk te maken om WKO-doubletten te plaatsen in het dicht bebouwde gebied. Het beschrijft de potentie, interferentiegebieden en gebruiksregels voor open en gesloten bodemenergie in de Spoorzone Zwolle. De regels zijn in dit bodemenergieplan zodanig omschreven dat het voor de particuliere kavelkoper(s), ontwikkelaar(s), aannemer(s), de gemeente Zwolle en het bevoegd gezag duidelijk is waaraan de bodemenergiesystemen moeten voldoen, voor het verkrijgen van de benodigde vergunning.

8.1.2 Beoordeling

De volgende natuurinclusieve maatregelen getroffen:

- Een insectenhotel op het dak en één op het terrein ten behoeve van insecten en vlinders;
- Insectenstenen in het groene dak en insectenmuren als erfafscheiding buitenruimtes van de woningen ten behoeve van insecten en vlinders
- Vier egelkasten en vier takkendrillen ten behoeve van de egel (als onderdeel van de omgevingsvergunning flora en fauna activiteit);
- Minimaal 6 huismuskasten en minimaal 9 gierzwaluwkasten.

De volgende klimaatadaptieve maatregelen worden genomen:

- Groenblauwe daken (mossedumdak) op de twee lagere delen van het gebouw;
- Aanbrengen groengevels in de plint;
- Gebouw 20 cm hoger aanleggen dan omliggende terrein

De volgende maatregelen in het kader van energie worden genomen:

- WKO installatie voor warmte en koude voorziening, waarbij wordt voldaan aan het Bodemenergieplan Spoorzone Zwolle. Dit wordt nog verder uitgewerkt voor de gehele gebiedsontwikkeling;
- Gebalanceerde ventilatie voorzien van hoog rendement warmeterugwinning;
- Zonnepanelen op het hoogste deel van het gebouw
- Compact gebouwvolume zodat er weinig warmteverlies optreedt.

Ten aanzien van circulariteit gelden de volgende uitgangspunten. Het ontwerp kenmerkt zicht door een prefab bouwsysteem met een snelle bouwtijd en minder overlast voor de omgeving. De balkons zijn voorzien van een demontabel i-click systeem, zodat deze in de toekomst ook circulair hergebruikt kunnen worden. Ook de privacyschermen en hekwerken kunnen eenvoudig gedemonteerd worden in de toekomst.

In de gevel worden een aantal circulaire materialen toegepast. Het geluidsabsorberend materiaal aan de onderzijde van de balkons bestaat uit gerecycleerd glasgranulaat. De houten privacyschermen zijn biobased. In het interieur zijn de plafonds in de gangen en entreehal circulair. Hierbij worden plafondpanelen en houten latten uit oude gebouwen hergebruikt. De vinyl vloerafwerkingen van de collectieven gangen bestaan uit gerecycled kunststof.

8.1.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van 86 sociale huurappartementen 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

<u>Rijk</u>

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

Ontwikkelkader Spoorzone

Het watersysteem in de Spoorzone is verbonden met de watergangen in Zwolle zuid. Dit systeem is robuust en zorgt voor voldoende waterkwaliteit. Om voorbereid te zijn op klimaatverandering met heftiger piekaanvoeren, zou het systeem in de Spoorzone meer capaciteit kunnen gebruiken, zodat zware buien niet tot wateroverlast en schade leiden.

Aan de Westerlaan en de Oosterlaan gaat een nieuw groenblauw netwerk voor de opvang, infiltratie en afvoer van hemelwater zorgen. Ook ter hoogte van de Deventerstraatweg is een groenblauw netwerk gepland. Een nieuwe aansluiting van dit netwerk onder het spoor door kan het water vanuit Assendorp in de watergang van Hanze Oost voeren. Het is daarvoor wel nodig dat deze watergang verbonden wordt met het water van de Koggelaan. Om meer water op te kunnen vangen, zou bovendien de oever van de appartementen langs de Koggelaan beschermd moeten worden omdat de parkeerplaatsen en toegangen hier lager liggen.

8.2.2 Beoordeling

Het projectgebied ligt niet binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering. De bestaande watergang ten oosten van het gebouw wordt verlengd.

Het gebouw wordt onderdeel van een nieuw stadspark met veel groen en weinig verharding. Regenwater kan optimaal infiltreren in de bodem of aflopen via het aflopend terrein naar de groenblauwe randen. Het gebouw wordt 20cm hoger aangelegd dan het omliggend terrein zodat er minder risico op overstroming ontstaat. Alle daken worden voorzien van waterretentie, waarbij de twee laagste daken een mossedum dak krijgen. Het gebouw wordt op het bestaande rioolsysteem aangesloten.

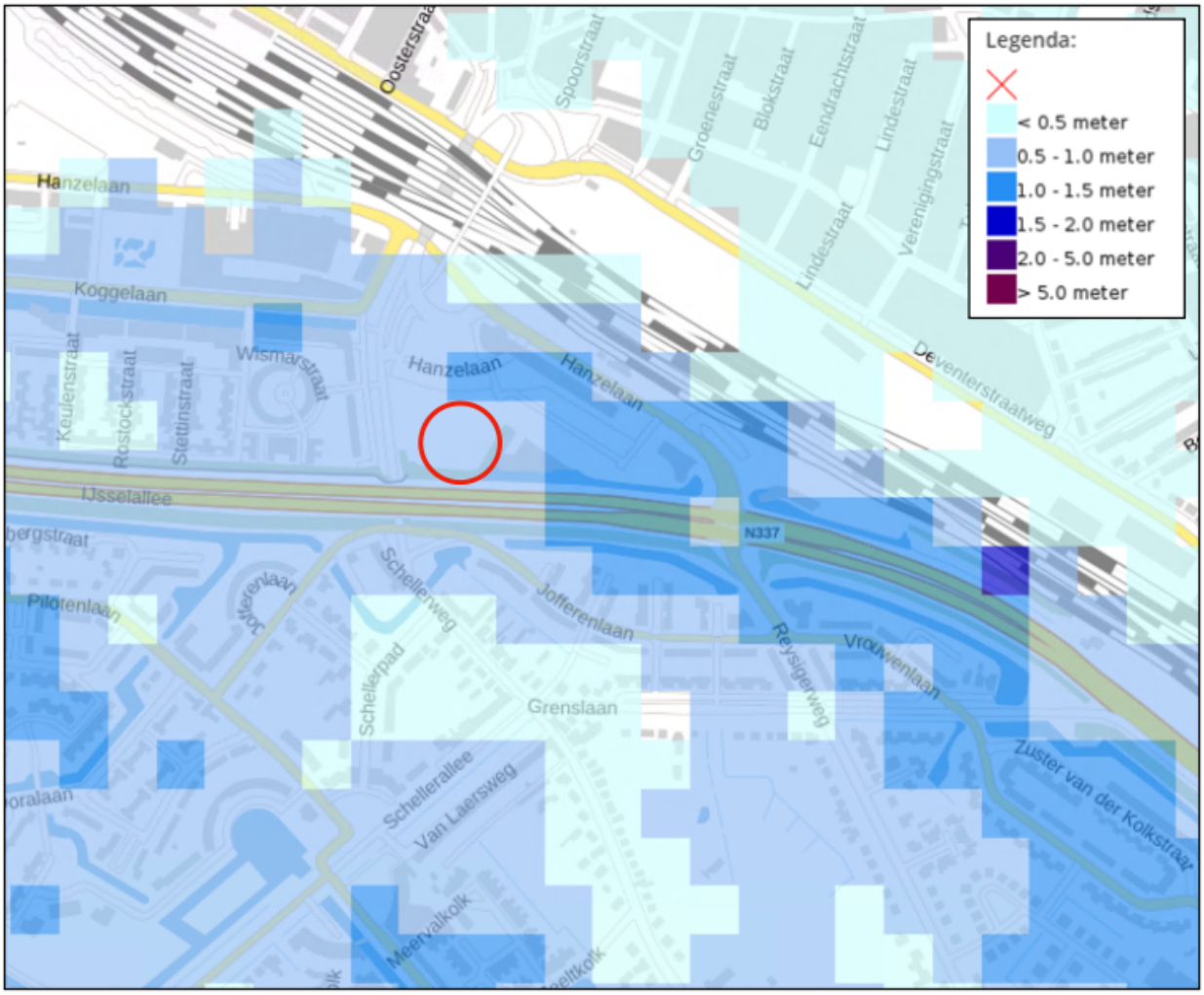
Hemelwater

Het gebouw heeft een footprint van 770 m^2. Daarnaast worden en terrassen bij de woningen op de benedenverdieping gerealiseerd. De oppervlakte hiervan is circa 30 m^2 (3 terrassen van circa 10 m^2). Verder wordt er een geluidluwe buitenruimte (circa 350 m^2 verharding) en worden er paden aangelegd (circa 650 m^2 verharding). Het totale verharde oppervlak is daarmee 1.800 m^2.

Dit betekent dat er op basis van een bergingsnorm van 60 liter per m^2 verhard oppervlak 108 m^3 aan waterberging gerealiseerd moet worden. Dit bouwplan loopt vooruit op de gebiedsontwikkeling van Gildenhof. Het plangebied van Gildenhof bedraagt meer dan 10.000 m^2 en zal door de groene invulling voldoende ruimte bevatten om in de waterberging te kunnen voorzien. De uitwerking van de waterberging zal onderdeel uitmaken van het ontwerp ‘inrichting openbare ruimte’ zoals deze wordt opgesteld voor de hele gebiedsontwikkeling. Op het eigen perceel moet worden voldaan voor de 20mm zoals deze gesteld staat in de Hemelwaterverordening van de Gemeente Zwolle. Voor de overige 40mm te worden geborgen, zal ook de bestaande watergang worden verbreed, waardoor in ieder geval voldaan wordt aan de benodigde waterberging voor dit concrete bouwplan.

Overstromingsrisico

De provincie verlangt een overstromingsrisicoparagraaf voor ruimtelijke plannen.



De ligging van Zwolle tussen de IJssel en de Vecht zorgt ervoor dat Zwolle mogelijk te maken krijgt met overstromingsrisico. Dit geldt ook voor het plangebied. Hier is een middelgrote kans (1/30 - 1/300 per jaar) dat er overstroming zal optreden. In het gebied kan het water tijdens een dergelijke overstroming van een halve meter tot een meter boven maaiveld reiken. De gebouwen in het gebied dienen rekening te houden met deze overstromingskans door tenminste +2,0 m+NAP waterbestendig te bouwen. Mogelijkheden voor gevolgbeperking zijn voornamelijk gericht op schade beperken. Vitale en kwetsbare functies kunnen in dit gebied beter op hoogte worden geplaatst zodat deze niet belast worden.

Het gebouw wordt op 2 meter boven NAP gerealiseerd. Het gebouw wordt gebruikt voor reguliere bewoning. De bewoners zijn als zelfredzaam aan te merken en kunnen naar de hogere verdiepingen vluchten bij overstroming. Bewoners worden geïnformeerd over mogelijke overstromingen.

8.2.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van 86 sociale huurappartementen 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. In de omgevingsvergunning moet worden opgenomen dat aan de waterbergingsnorm zoals opgenomen in artikel 5 van de hemelwaterverordening van de gemeente Zwolle moet worden voldaan.

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

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd. Hierna worden op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Onderzoekslocatie (beoordeling exclusief beoordeling PFAS)

In de bovengrond zijn enkele stoffen verhoogd gemeten die voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de indicatiewaarde voor nader onderzoek en de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering niet zodat er uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

indicatief onderzoek naar PFAS in de bovengrond(0.0-0.5 m-mv)

In de bovengrondmengmonster MM1 t/m MM4 en MM6 zijn verhoogde gehalten aan PFAS-stoffen ten opzichte van de bepalingsgrens aangetoond. De gemeten gehalten in de bovengrondmengmonsters MM1 t/m MM4 en MM6 overschrijden de geactualiseerde toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het tijdelijk handelingskader PFAS (13-12- 2021) (bij toepassing op landbodem, buiten een grondwaterbeschermingsgebied) niet.

In bovengrondmengmonster MM5 zijn verhoogde gehalten aan PFAS-stoffen ten opzichten van de bepalingsgrens aangetoond. Het gemeten gehalte som PFOS in de bovengrondmengmonster MM5 overschrijdt de geactualiseerde toepassingsnorm voor landbouw/natuur uit het tijdelijk handelingskader PFAS (13-12- 2021) (bij toepassing op landbodem, buiten een grondwaterbeschermingsgebied). Op basis van het gemeten gehalte som PFOS voldoet de grond aan de toepassingsnorm voor wonen/industrie.

In bovengrondmengmonster MM7 zijn verhoogde gehalten aan PFAS-stoffen ten opzichte van de bepalingsgrens aangetoond. Het gemeten gehalte som PFOS in de bovengrondmengmonster MM7 overschrijdt de geactualiseerde toepassingsnorm voor wonen/industrie uit het tijdelijk handelingskader PFAS (13-12-2021) (bij toepassing op landbodem, buiten een grondwaterbeschermingsgebied). Op basis van het gemeten gehalte som PFOS wordt de grond geclassificeerd als niet toepasbaar.

Het gemeten gehalte som PFOS in bovengrondmengmonster MM7 bedraagt 3.1 µg/kg d.s. en is daarmee niet verhoogd ten opzichte van de INEV-waarde (indicatief niveau voor ernstige verontreinigingen) voor som PFOS (60 µg/kg d.s.).

8.3.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit.

8.3.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

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

8.4 Ondergrond

8.4.1 Kaders

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

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

Gemeente

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

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

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

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

8.4.2 Beoordeling
Het project voorziet in de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het projectgebied is onderzocht. Zie hiervoor ook paragraaf 8.3.2. Ten behoeve van het voornemen is een Klic-melding gedaan. Hieruit volgt geen belemmeringen ten aanzien van bestaande kabels en leidingen. Ten aanzien van nieuwe tracés van kabels en leidingen (bijvoorbeeld wamte- en koude leidingen, elektriciteitskabels, waterleidingen) wordt overleg gevoerd met de nutspartijen. Op voorhand zijn er geen belemmeringen.
De provinciale instructieregels zijn niet relevant bij dit project.

8.4.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen 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
Rondom het projectgebied bevinden zich geen milieubelastende functies. Er zal daarmee sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen. Omgekeerd worden bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

8.5.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van 86 appartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor milieuzonering.

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

8.6 Geluid

8.6.1 Kaders

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

gericht op de bescherming van de gezondheid en het milieu.

Paragraaf 5.1.4.2 Bkl geeft instructieregels bij het met een bopa toelaten van:

- bepaalde activiteiten op een locatie, anders dan het wonen, die geluid veroorzaakt op een wel toegelaten geluidgevoelig gebouw, en
- een geluidgevoelig gebouw waarop geluid wordt veroorzaakt door bepaalde wel toegelaten activiteiten, anders dan het wonen.

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

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

Er zijn meerdere subparagrafen:

- *Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*
  Bij omgevingsplan kunnen omgevingswaarden worden vastgesteld. Bij omgevingsplan worden in ieder geval als omgevingswaarden geluidproductieplafonds vastgesteld rondom industrieterreinen waar in het Bkl bepaalde activiteiten kunnen worden verricht die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De begrenzing van een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, wordt vastgelegd in het omgevingsplan. En een omgevingsplan bevat regels over activiteiten gericht op het voldoen aan de geluidproductieplafonds.
- *Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds als omgevingswaarden:*
  Bij een bopa wordt rekening gehouden met het geluid door wegen en spoorwegen op bestaande en toegelaten geluidsgevoelige gebouwen. Daarbij wordt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld. Een bopa moet erin voorzien dat het geluid door de (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een bopa dat de aanleg of wijziging (zoals gedefinieerd in art. 5.78 j Bkl) van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg toelaat, voorziet erin dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de respectievelijke standaardwaarden. Als zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen kan een bopa meer geluid dan de grenswaarden toelaten.
- *Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden*
  Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierbij dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld te worden. Een bopa dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat voorziet erin dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Hieraan wordt voldaan door toepassing te geven aan de standaardwaarden. Een bopa voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Een bopa dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, kan onder voorwaarden erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. In

bepaalde omstandigheden kan een bopa erin voorzien dat de grenswaarde wordt overschreden (o.a. bij vervangende nieuwbouw, functiewijziging, zwaarwegende belangen).

- *Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer*
  Een bopa dat een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een (spoor)weg voorziet erin dat het geluid door die (spoor)weg op geluidgevoelige gebouwen niet meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit. Onder voorwaarden kan zo'n bopa erin voorzien dat het geluid met meer dan 1,5 dB toeneemt, mits niet hoger dan de bepaalde grenswaarde. Zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen kunnen aanleiding zijn meer geluid dan de grenswaarde toe te laten.
- *Indirecte akoestische effecten van wijziging in de geluidoverdracht*
  In een bopa, dat een wijziging in de geluidoverdracht in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg en industrieterrein toelaat welke gevolgen heeft voor die geluidoverdracht, wordt voor geluidgevoelige gebouwen die als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid ondervinden bepaald of geluidbeperkende of -werende maatregelen worden getroffen.

Gemeente

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

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

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

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

8.6.2 Beoordeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek gaat in op de geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeerslawaai en op de benodigde bouwkundige maatregelen. Het onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.

Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Uit het onderzoek blijkt:

- Voor wegverkeer is het geluid voor een 74 van de 86 appartementen boven de standaardwaarde maar voldoet wel aan de grenswaarde. Het geluid van het wegverkeer is maximaal 67 dB. Hiervan hebben elf appartementen een andere gevel waar het geluid wel onder de standaardwaarde is (geluidluwe gevel).

- Voor railverkeer en het emplacement voldoet het geluid aan de standaardwaarde.
- Uit de berekeningen volgt dat voor alle bronsoorten het geluid voldoet aan de grenswaarde. Hierdoor zijn geen ‘niet geluidgevoelige gevels’ nodig.

Het plan wordt belast door het geluid van gemeentewegen. Het geluid van andere geluidbronnen (spoor en emplacement) is op dit plan niet hoger dan de standaardwaarde. Het gezamenlijke geluid wordt voornamelijk bepaald door de gemeentewegen en is maximaal 67 dB. Geluidmaatregelen zijn onderzocht, maar kunnen het geluid niet verminderen tot de standaardwaarde. Achter het gebouw wordt een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte gerealiseerd.

Onderbouwing geluidreducerende maatregelen

Hierna zijn de resultaten uiteengezet waarin is uitgegaan van een geluid-reductie van 3 dB voor de buitenruimte en 8 dB voor het te openen deel.

Uit de resultaten blijkt dat de woningen met een balkon aan de noordzijde tot verdieping 9 voldoen aan de standaardwaarde (53 dB). Dit geldt voor zowel de buitenruimte als het te openen deel. Op verdieping 9 t/m 11 is er een overschrijding voor de buitenruimte ten opzichte van de standaardwaarde, maar ter plaatse van het te openen deel wordt wel voldaan aan de standaardwaarde. Hiermee wordt het doel van een geluid-luwe gevel bereikt. Voor de eenzijdig georiënteerde woningen aan de westzijde geldt hetzelfde als op verdieping 9 t/m 11 aan de noordzijde.

Op de zuid- en oostzijde wordt de standaardwaarde voor het te openen deel met circa 5 dB (maximaal 6 dB) overschreden. Vanzelfsprekend is ook het geluidniveau ter plaatse van de buitenruimte hoger dan de standaardwaarde.

Op basis van de resultaten wordt het volgende voorgesteld:

- Alle woningen worden voorzien van het geluid-absorberende plafond, het lage te openen raam, de glazen balustrade van 1,2 meter hoog en de privacy schermen worden geluid-absorberend uitgevoerd.
- Voor de woningen met een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde na deze maatregelen wordt een verruiming van 5 dB voor de geluidluwe gevel voorgesteld, dit betekent een maximum van 58 dB.
- De buitenruimte om het gebouw wordt zo ingericht dat deze ook gebruikt kan worden om in een geluidluwe omgeving te kunnen verblijven.

Het samenspel van alle voorzieningen, zoals mechanische ventilatie, actieve koeling, akoestische afscherming, geluidabsorptie, laag geplaatste spuivoorziening ter plaatse van de slaapkamer en de groene leefomgeving zorgt voor een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners.

8.6.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid.

8.6.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning

Er is vanuit het onderwerp geluid aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft het nemen van de benodigde maatregelen zoals beschreven in het akoestisch onderzoek.

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
Het projectgebied ligt voor luchtkwaliteit niet in een aandachtsgebied. In het projectgebied wordt voldaan aan de omgevingswaarden. En het projectgebied zelf draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als bedoelt in 5.53 en 5.54 van het Bkl.

8.7.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 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 net binnen 200 meter van een spoorweg. Er is een quickscan trillinghinder uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat trillinghinder kan worden uitgesloten voor deze locatie. De trillingen zijn relatief laag door de grote afstand tot het spoor, de relatief lage rijsnelheid van de treinen en het grote bouwvolume.

Omdat er geen trillinghinder in de toekomstige bebouwing wordt verwacht, is nader onderzoek niet nodig.

8.8.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen 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 of rondom het projectgebied bevinden zich geen geurbelastende activiteiten. Er zal daarom ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen voor het aspect geur. Omgekeerd worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

8.9.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen 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

[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.

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 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

[4] Artikel 12.27c Bkl geeft een overgangsregeling

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
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door AVIV een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat:

- Het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt;

- Het onderwerp omgevingsveiligheid niet in het omgevingsplan van de gemeente Zwolle is verwerkt;
- Het projectgebied buiten het brandaandachtsgebied en buiten de 100% letaliteitscontour ligt;
- Het plangebied binnen het explosieaandachtsgebied van een spoorlijn ligt. Omdat het gaat om een kwetsbaar gebouw is het aanwijzen van een explosievoorschriftengebied niet noodzakelijk.

Getoetst is aan het Gebiedsgericht beleidskader Externe veiligheid van de gemeente Zwolle. De daarin genoemde maatregelen komen grotendeels overeen met de geldende eisen vanuit het Bbl en de diverse in te zetten maatregelen ter bescherming van personen conform art 5.15 van het Bkl (gereedschapskist).

8.10.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen 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

<u>Rijk</u>
Het *Besluit kwaliteit leefomgeving* bevat instructieregels. Met zo'n regel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een bopa in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden. En regels die moeten worden betrokken bij 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
Ter plaatse van het projectgebied bevinden zich geen (relevante) reserveringsgebieden, beperkingengebieden, belemmeringengebieden, vrijwaringsgebieden, uitsluitingsgebieden en/of hoogspanningsverbindingen.

8.11.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van 86 appartementen 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

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

<u>Gemeente</u>

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

Het voornemen voorziet in het realiseren van een appartementengebouw vooruitlopend op de verdere herontwikkeling van het gebied Hanze-Oost. Bij de verdere herontwikkeling van het gebied wordt uigebreid aandacht besteed aan een goede inrichting van de buitenruimte.

8.12.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen 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 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 opgesteld. Deze is als bijlage 8 bijgevoegd. Uit deze beoordeling volgt dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een project-MER noodzakelijk maakt.

8.13.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen mogelijk gemaakt. Voor dit project bestaat geen project -mer-plicht. Uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten en er geen project-mer nodig is.

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

Hoofdstuk 9 VERDIEPING: NATUUR

9.1 Natuur inclusief en biodiversiteit

9.1.1 Kaders

Gemeente

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

Ontwikkelkader Spoorzone
De Spoorzone wordt herontwikkeld en verdicht, maar dat mag niet ten kosten gaan van de groene kwaliteit die de stad zo aantrekkelijk maakt als woon- en werkstad. Natuurinclusief en groen bouwen houdt de stad aantrekkelijk voor mens en dier. Groen zorgt voor plekken met rust en ontspanning en maakt de stad bovendien mooier. Ook helpt het tegen wateroverlast en hittestress. Bij natuurinclusief bouwen gaat het er niet alleen om aan de flora- en faunawet te voldoen, maar juist om actief te handelen ten voordele van de natuur. Hierbij wordt naar de gebouwen gekeken inclusief de hele omgeving van het gebouw. Met natuurinclusief bouwen helpen we dus beschermde en overige soorten in stand te houden. Tegelijkertijd maken we daarmee een prettige leefomgeving en stimuleren we natuurbeleving. Dit heeft ook een positief effect op het welzijn en de gezondheid van mensen.

In eerste instantie lijkt het toevoegen van extra bouwvolume tegenstrijdig met het versterken van stedelijk groen, maar er ontstaan juist ook nieuwe kansen. Stedelijk groen is niet alleen gebonden aan het klassieke maaiveld. Ook verticale wanden en daken kunnen ruimte bieden aan hoogwaardige beplanting. In de bestaande situatie biedt bebouwing en verharding juist vaak geen enkele plaats voor beplanting en dieren.

Voor het ontwikkelen van hoogwaardige stadsnatuur moet er systeemgericht gedacht worden. Natuur bestaat uit een complex systeem, ecologische maatregelen functioneren alleen binnen een samenhangend netwerk. Het is de opgave om voor de Spoorzone passende natuurecosystemen te definiëren.

9.1.2 Beoordeling
De volgende natuurinclusieve maatregelen getroffen:

- Een insectenhotel op het dak en één op het terrein ten behoeve van insecten en vlinders;
- Insectenstenen in het groene dak en insectenmuren als erfafscheiding buitenruimtes van de woningen ten behoeve van insecten en vlinders
- Vier egelkasten en vier takkendrillen ten behoeve van de egel (als onderdeel van de omgevingsvergunning flora en fauna activiteit);
- Minimaal 6 huismuskasten en minimaal 9 gierzwaluwkasten.

9.1.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen 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
Ten behoeve van dit voornemen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Natuurtoets Zwolle, Het Gildenhof (bijlage 9);
- Nader onderzoek egel (bijlage 10);
- Nader onderzoek marterachtigen (bijlage 11);
- Nader onderzoek vleermuizen (bijlage 12);
- Nader onderzoek vlinder (bijlage 13);
- Aerius-berekening Het Gildenhof blok 1, Zwolle (bijlage 14).

Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Natuurtoets Zwolle, Het Gildenhof

Vogels

Om te bepalen welk soort gebruik maakt van het nest en een deel uitmaakt van essentieel leefgebied, wordt aanvullend onderzoek naar algemene broedvogels noodzakelijk geacht. Het betreffende nest bevindt zich in een boom die niet gekapt wordt. Aanvullend onderzoek kan hierdoor achterwege blijven.

Voor overige soorten wordt geadviseerd om werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten buiten de broedperiode van vogels uit te voeren. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Mogelijk gebruiken kleine marterachtigen de bosschage en verruigde veld in het plangebied als foerageerlocatie en de egel het gebied als mogelijke verblijfplaats. Omdat de aanwezigheid van kleine marterachtigen en de egel niet op voorhand uitgesloten kunnen worden, dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de effecten van de beoogde ingrepen op het leefgebied van kleine marterachtigen en de egel om overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats en foerageergebied verstoord. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op essentiële vliegroutes van vleermuizen. Als de bomen behouden blijven, wordt er geadviseerd om te werken met vleermuisvriendelijke verlichting. Als de bomen gerooid worden, is nader onderzoek naar vliegroutes noodzakelijk.

Amfibieën

Door het ontbreken van de rust- en voortplantingsplaats worden er geen amfibieën (opzettelijk) gedood en worden verbodsbepalingen niet overschreden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Reptielen

Het is uitgesloten dat er negatieve effecten op beschermde reptielen optreden. Het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

Vlinders

Door de aangetroffen eitjes van de sleedoornpage en de aanwezigheid van mogelijk geschikt habitat voor de weerschijnvlinder en teunisbloempijlstaart, is aanwezigheid van de zijn beschermde vlindersoorten, de sleedoornpage, weerschijnvlinder en de teunisbloempijlstaart niet op voorhand uit te sluiten in het gebied. Aanvraag van een omgevingsvergunning voor een flrora en faunaactiviteit voor bovengenoemde soorten is aan de orde om overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen.

Overige soorten

Het is uitgesloten dat er negatieve effecten op beschermde overige soorten optreden. Het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

Nader onderzoek egel

Het bureau-onderzoek, habitatgeschiktheidsonderzoek en de cameravallen geven aanleiding om aan te nemen dat de egel gebruik maakt van de planlocatie. Een omgevingsvergunning voor een flora en

faunaactiviteit zou dan ook moeten worden aangevraagd om een overtreding van de Omgevingswet te voorkomen.

Nader onderzoek marterachtigen

Het bureau-onderzoek, habitatgeschiktheidsonderzoek en de cameravallen geven geen aanleiding om aan te nemen dat de kleine marterachtigen gebruik maken van de planlocatie. Ook de waarneming van de huiskat en hond (predator) maakt het leefgebied suboptimaal.

Nader onderzoek vleermuizen

- Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de invloedsfeer van de ontwikkeling.
- Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.
- Vliegroutes, waarbij met een zekere regelmaat vleermuizen passeren, zijn niet aangetroffen.
- Elke inventarisatie is een steekproef gebaseerd op momentopnamen.

Hierdoor is niet uitgesloten dat soorten en functies die tijdens de inventarisatie niet waargenomen zijn, op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is acceptabel omdat met het volgen van de inventarisatieprotocollen gedaan is ‘wat redelijkerwijs verwacht kan worden’. Hiermee is voldoende invulling gegeven aan de zorgplicht.

Nader onderzoek vlinders

Het bureau-onderzoek, habitatgeschiktheidsonderzoek en veldbezoek geven geen aanleiding om aan te nemen dat de vlinders gebruik maken van de planlocatie. Zwolle is een gemeente waar de sleedoornpage veel voorkomt. Ook zijn er vanuit diverse werkgroepen meerdere eitjes aangetroffen. Het is aannemelijk dat de genoemde soorten wel gebruik maken of gemaakt hebben of in de toekomst gebruik zullen maken van het plangebied Derhalve word geadviseerd om in de ontwerpfase ook de aanleg van waardplanten toe te passen in het openbaar groen. Bij sterke voorkeur wordt de houtsingel zoveel mogelijk ontzien bij de ontwikkeling. Een omgevingsvergunning voor een flora en faunaactiviteit is niet noodzakelijk.

Aerius-berekening Het Gildenhof blok 1, Zwolle

Het projectgebied bevindt zich op circa 1,8 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. De Natura 2000-gebieden ‘Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht’ en ‘Veluwe’ liggen op respectievelijk 3,9 en 4,5 kilometer afstand van het projectgebied.

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

9.2.3 Conclusie
Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van een appartementengebouw met 86 appartementen mogelijk gemaakt. Er is een vergunning voor een flora en fauna activiteit aangevraagd en verleend (kenmerk D2025-00004625) ten aanzien van de egel. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuurwaarden en ecologie.

9.2.4 Uitgangspunten omgevingsvergunning
Er is vanuit het onderwerp natuurwaarden en ecologie geen aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. In de verleende omgevingsvergunning voor de flora en fauna activiteit zijn de benodigde compenserende maatregelen voor de egel opgenomen.

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.

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 koop-ontwikkel-realisatieovereenkomst gesloten. Hierop wordt een addendum opgesteld. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.

10.1.3 Conclusie

Met deze omgevingsvergunning wordt het realiseren van 86 appartementen 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

In hoeverre is het noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning aan te tonen? Vereist dit een beoordeling van aanverwante regelgeving?

Deze omgevingsvergunning is gericht op omgevingsplanactiviteiten. Het tijdelijke omgevingsplan van Zwolle bestaat uit alle (voormalige) bestemmingsplannen, de ‘bruidsschat’ en enkele lokale verordeningen (Hemelwaterverordening 2022 Zwolle, Geurverordening Wijthmen - deelgebied Het Buyten van Zwolle en hoofdstuk 5 van de Erfgoedverordening Zwolle). 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

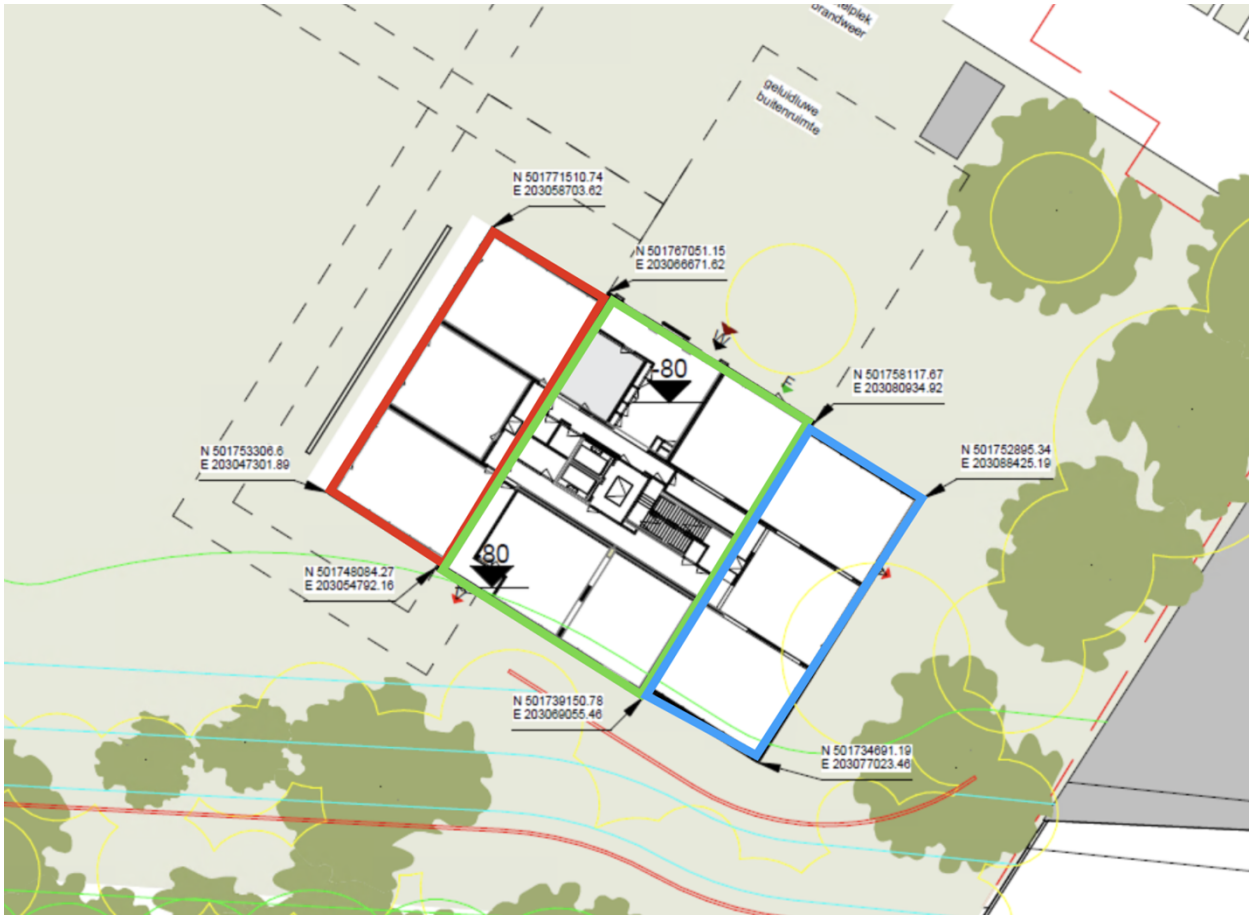
11.1 De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

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 uit het deel van 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.

Aan het projectgebied moet de functie wonen worden toegekend. Rondom het gebouw moet een bouwvlak worden opgenomen. Ten aanzien van de toegestane hoogtes dienen de volgende hoogtes opgenomen te worden in het omgevingsplan. Ter plaatse van de rode lijn een maximale bouwhoogte van 20 meter, ter plaatse van de groene lijn een maximale bouwhoogte van 38 meter en ter plaatse van de blauwe lijn een maximale bouwhoogte van 29 meter.



BIJLAGEN

Bijlage 1	*Hoogbouweffectrapportage*
Bijlage 2	*Boomeffectanalyse*
Bijlage 3	*Archeologisch bureauonderzoek*
Bijlage 4	*Verkennend bodemonderzoek*
Bijlage 5	*Akoestisch onderzoek*
Bijlage 6	*Trillinghinderonderzoek*
Bijlage 7	*Onderzoek externe veiligheid*
Bijlage 8	*M.e.r.-beoordeling*
Bijlage 9	*Natuurtoets Zwolle, Gildenhof*
Bijlage 10	*Nader onderzoek egel*
Bijlage 11	*Nader onderzoek marterachtigen*
Bijlage 12	*Nader onderzoek vleermuizen*
Bijlage 13	*Nader onderzoek vlinder*
Bijlage 14	*Aerius-berekening Het Gildenhof blok 1, Zwolle*
Bijlage 15	*Veelgestelde vragen en antwoorden inloopbijeenkomst 10-2-2025*