helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

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

SWZ Woningcorporatie
De heer M.A. Meulenkamp
Postbus 40040
8004 DA Zwolle

Per mail verzonden aan: mmeulenkamp@swz.nl

Uw kenmerk	N22001
Ons kenmerk	0193ESUITE1240012024
Behandeld	S. Kroes
Datum	__ oktober 2024
Onderwerp	Omgevingsvergunning 5 tijdelijke woonunits voor dak- en thuislozen

Geachte heer Meulenkamp,

U heeft op 11 juni 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 5 tijdelijke woningen voor dak- en thuislozen (periode 15 jaar) aan de Nijverheidstraat (naast 1A) te Zwolle. In deze brief leest u onze beslissing.

Concept huisnummerbesluit
Bij concept huisnummerbesluit zijn de volgende adressen toegewezen: Nijverheidstraat 3, 3A t/m 3D. Het definitieve huisnummerbesluit wordt na verlenen van de omgevingsvergunning nagestuurd.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel beginnen met de werkzaamheden maar dat doet u dan op eigen risico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	€ 400.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)	2.05.1 t/m 2.05.4	€ 3.082,00
- Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit	2.06.1.1.1 t/m 2.06.1.1.4	€ 9.246,00
- Buitenplans omgevingsplanactiviteit afwijken regels omgevingsplan gecombineerd met bouwactiviteit	2.06.5.1 t/m 2.06.5.6	€ 1.500,00
	Totaal	**€ 13.828,00**

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met Siegfried Kroes, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE1240012024 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Siegfried Kroes
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1240012024 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
5.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
6.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

7.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
8.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
9.	Vrijgekomen grond afvoeren	Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.
10.	Instandhoudingstermijn	De vergunning wordt verleend met een instandhoudingstermijn van 15 jaar (tot 1 december 2039). Na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 15 jaar, moet de situatie binnen 3 maanden in de bestaande toestand in overeenstemming worden gebracht.

2. Constructie

Nr	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
2.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om

		gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
3.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
4.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
5.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

3. Bouwbesluit

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving.

		U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
3.	Veiligheidsplan voor het bouwen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven: - gedetaillerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden - fasen van de bouwwerkzaamheden - start van de bouwwerkzaamheden - eventueel overlast voor omwonenden - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.
4.	Warmtepompen	Warmtepompen Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens berekend volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.
5.	Externe Veiligheid	Voor wat betreft het onderdeel externe veiligheid, dient rekening te worden gehouden met het volgende: - Toewijzing van bewoners geschied alleen aan zelfredzame personen; - Bewoners kunnen bij calamiteiten 2-zijdig vluchten, hetzij via de Zwartewaterallee, hetzij via de Nijverheidstraat; - De mechanische ventilatie wordt dusdanig ontworpen/gerealiseerd dat bij calamiteiten deze middels een drukknop is uit te schakelen door de bewoners om zo te voorkomen dat mogelijke giftige stoffen de woning wordt ingezogen. Uitgangspunt hierbij is dat bij een NL-alert de bewoners worden opgeroepen om ramen en deuren te sluiten;

- De toekomstige bewoners krijgen een voorlichting over vluchtroutes, ventilatie, brandmelders en overige aanverwante instructies hoe te handelen bij calamiteiten. Hiervoor zal een informatiekaart worden gemaakt die in de meterkast zal komen te hangen;
- Het terrein wordt dusdanig ingericht dat hulpdiensten het complex ten alle tijden goed kunnen bereiken.

4. Waterhuishouding

Nr	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
2.	Kosten (extra) rioolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.
3.	Huishoudelijk afvalwater	- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool. - Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt. - De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen. - Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen. - Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen. - Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

4.	Regenwater	- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen. - Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden. - De infiltratievoorziening dient aangelegd, instant gehouden en onderhouden te worden conform de voorwaarden volgend uit de toegevoegde bijlage “Hemelwater infiltratie Zwolle versie januari 2024” en conform de goedgekeurde rioleringstekening. - De minimale te realiseren netto bergingscapaciteit is 28.000 liter. - Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.
5.	Bronbemaling	Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap: https://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap/

5. milieu

Nr	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Geluidwal	De woningen mogen alleen in gebruik worden genomen na realisatie van de geluidwal conform de aangeleverde akoestische onderzoeken. De geluidwal moet in stand worden gehouden tot de instandhoudingstermijn van dit besluit verlopen is en de woningen in gebruik zijn.
2.	Kosten (extra) rioolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

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

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld
Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

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

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd
De gemeenteraad heeft op 14 oktober 2024 positief geadviseerd over het project. Het advies en de reden waarom de gemeenteraad heeft geadviseerd is opgenomen in de overwegingen bij het afwijken van de regels in het Omgevingsplan.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning
De gevraagde omgevingsvergunning is geldig tot en met 1 december 2039. Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij deze vergunning horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

U mag tijdelijk uw project uitvoeren daarna moet u alles weer herstellen
U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor een tijdelijk project. U mag van deze omgevingsvergunning gebruik maken tot en met 1 december 2039. Hierna moet u de situatie zoals deze daarvoor was weer herstellen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit, waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren
- Artikel 5.36 van de Omgevingswet, waarin staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld
- Artikel 5.36, lid 2 van Omgevingswet, waarin staat dat bij een tijdelijk project de situatie weer moet herstellen zoals deze daarvoor was
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (technisch)

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

Uw project voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving
Het project is getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de ‘Bouwactiviteit (technisch)’.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel Holtenbroek Zuid
Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Wij willen afwijken van de regels van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de volledige motivering zie de activiteit ‘afwijken van regels van het omgevingsplan’.

Uw project is niet getoetst aan de welstandeisen
Het project is niet getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’, omdat het gaat om een tijdelijk bouwwerk.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels voor waterberging
Het project is getoetst aan de regels over waterberging in het omgevingsplan. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Eén van deze voorschriften is de verplichting om hemelwater te infiltreren op eigen terrein. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 5.1, lid 1 en 2, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Omgevingsplan, onderdeel Holtenbroek Zuid,
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Conclusie
Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel Holtenbroek Zuid
Plangebied ligt in de bestemmingsplannen 'Holtenbroek Zuid' en 'Zwolle, parapluplan parkeren' en heeft de bestemming 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

In artikel 5.1.a is bepaald dat de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden bestemd zijn voor gebouwen ten behoeve van: kantoren; maatschappelijke voorzieningen; onderwijs; sport; sportieve recreatie; cultuur en ontspanning, leisure, zoals wellness, bowling/snooker, dansschool. In voorliggend plan worden 5 woningen voor dak- en thuislozen opgericht voor een periode van 15 jaar. Dit past niet binnen de doeleindenomschrijving.

In artikel 5.2.1.a is bepaald dat de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Woning 1 en een deel van woning 2 liggen buiten het bouwvlak.

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

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan
Wij willen voor uw project het bestemmingsplan wijzigen. Voor de volledige overweging verwijzen wij naar de ‘Bopa Motivering Nijverheidstraat behorende bij onderdeel Afwijken van regels in het omgevingsplan van: Omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 tijdelijke woningen voor dak- en thuislozen (periode 15 jaar) naast Nijverheidstraat 1A (zaaknummer 0193ESUITE1240012024)’, welke als een bijlage bij dit besluit is gevoegd.

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

Stedenbouw

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

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

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

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

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

belangrijke doelstellingen. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie zijn ook belangrijke thema's in de omgevingsvisie en de gebiedsvisie en hiervoor is in het plan veel aandacht geweest.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 5.1, lid 1, onder a, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- Omgevingsplan, onderdeel Holtenbroek Zuid,
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Conclusie
Voor de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1240012024 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	11 juni 2024	Samenvatting_0193ESUITE1240012024 ruimtelijk, technisch, afwijken regels	584885439089394
2.	11 juni 2024	tek_situatie, plattegrond, gevels, details. Nijverheidstraat te Zwolle 24-05-2024	089112090607697
3.	11 juni 2024	tek_Geluidswal en vluchtdeur	174355471876074
4.	26 september 2024	Tek_DO-WaterHuisHouding-01-1 v5.1_26-9-24	178582272593411
5.	11 juni 2024	C_tek_FF23-172-A Constructie gegevens	322707682623762
6.	11 juni 2024	tek_situatie, plattegrond nieuw-S-01 v5.0 dd20240410	442064043629164
7.	11 juni 2024	C_tek_details-DWP-01 v5.0 dd20240410	801646806121548
8.	11 juni 2024	luchtfoto_situatie bestaand ingetekend	805717655568641
9.	11 juni 2024	rap_Thermische isolatie	054564027428441
10.	11 juni 2024	Bijlage 6_Notitie Milieuzonering	074389984333179
11.	11 juni 2024	C_rap-A Constructie berekeningen	080660108782174
12.	11 juni 2024	Bijlage 14_Stikstof depositie onderzoek	177917547059510
13.	11 juni 2024	Bijlage 13_Natuurtoets	186092564134869
14.	23 september 2024	Rap_berekening lediging systeem_8-12-24	196738901733961
15.	11 juni 2024	Bijlage 8_Notitie Geluidwering	234128328196667
16.	11 juni 2024	Bijlage 2_Akoestisch onderzoek	266665976866760
17.	11 juni 2024	Geohydrologisch onderzoek 231215	350413900044414
18.	11 juni 2024	Bijlage 1_Participatiejournaal	383884035145598

19.	11 juni 2024	Bijlage 9_Notitie luchtkwaliteit.pdf	510254934173766
20.	11 juni 2024	Bijlage 10_Notitie trillingen.pdf	514141329313627
21.	11 juni 2024	Bijlage 11_Onderzoek externe veiligheid	538908158533481
22.	11 juni 2024	Bijlage 5_Bodemonderzoek	549911696676357
23.	11 juni 2024	Bijlage 3_Watertoets	565691629335079
24.	11 juni 2024	C_rap_Sonderingen 220503	581388435656693
25.	11 juni 2024	Rap_BLVC plan 5 tijdelijke woningen	587423568722519
26.	11 juni 2024	Bijlage 15_Bomeneffectrapportage	678786849831890
27.	11 juni 2024	C_rap_HSB elementen d.d. 11-01-2024	738504570964267
28.	11 juni 2024	rap_Métisse PMA akoestische isolatie	809450510283053
29.	11 juni 2024	rap_Tauw Geldigheid onderzoeken	848084354554096
30.	11 juni 2024	Bijlage 4_Memo Waterhuishouding	933691981424116
31.	11 juni 2024	Bijlage 2_Archeologisch onderzoek	949127575981715
32.	25 september 2024	Bijlage 17_Bopa Motivering_Nijverheidstraat_25092024	108211899333039
33.	25 september 2024	Bijlage 16_Beheerplan Zorgcluster Nijverheidstraat-Pannenkoekendijk	189074396962734