

Behoort bij mer-beoordelingsbesluit
Diezerpoort Bisschop Willebrandlaan 66 (Nieuwstad),
31 oktober 2023, nr. 2023-8412

VORMVRIJE MER- BEOORDELING

NIEUWSTAD
BISSCHOP WILLEBRANDLAAN 66
ZWOLLE

COLOFON

VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

DIEZERPOORT, BISSCHOP WILLEBRANDLAAN 66 (NIEUWSTAD)

Opdrachtnemer

Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door
Datum

T. Melenhorst
oktober 2023



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Beoordelingskader.....	3
1.3 Procedure	3
1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	3
1.5 Opzet van de aanmeldnotitie	4
2. Kenmerken locatie en voorgenomen activiteit	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving locatie voorgenomen activiteit	5
2.2.1 Beschrijving locatie.....	5
2.2.2 Geldende planologische situatie	6
2.3 Kenmerken voorgenomen activiteit.....	8
2.4 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit	10
2.5 Kwetsbaarheid van het milieu	11
3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu	18
3.3 Eindconclusie.....	19
Geraadpleegde literatuur	20



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voornemen is het project Nieuwstad te realiseren aan de Bisschop Willebrandlaan 66 in Zwolle. Het gaat om een herontwikkeling van de locatie in Dieze-Oost, waar garagebedrijf Oving zich in 1998 heeft gevestigd, naar wonen in het groen. Het plan gaat uit van maximaal 95 woonappartementen.

Om de ontwikkeling aan de Bisschop Willebrandlaan 66 planologisch mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Gekoppeld aan het bestemmingsplan wordt de m.e.r. -beoordelingsprocedure doorlopen. Voorliggende notitie betreft de aanmeldingsnotitie die ten behoeve van deze m.e.r.-beoordelingsprocedure is opgesteld en op basis waarvan het bevoegd gezag, de gemeente Zwolle, het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen. In deze aanmeldingsnotitie wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling aan de Bisschop Willebrandlaan 66 kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

1.2 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze aanmeldnotitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en er mogelijk een milieueffectrapportage noodzakelijk is. Bovendien kunnen in dit stadium mitigerende maatregelen worden geformuleerd.

1.3 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden:

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Deze aanmeldingsnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling, de herontwikkeling van de locatie aan de Bisschop Willebrandlaan 66, valt onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.



Voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn).

Het plan voorziet niet in een ontwikkeling van 100 hectare of meer en er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Omdat het aantal van maximaal 95 woningen de drempelwaarde van 2.000 woningen niet overschrijdt, is er sprake van een zogenaamde vergewisplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag, de gemeente Zwolle, zich ervan moet vergewissen dat er als gevolg van deze voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Hiertoe moet gekoppeld aan het bestemmingsplan een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen. In het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld.

1.5 Opzet van de aanmeldnotitie

Inhoudelijk geeft de (vormvrije) m.e.r.- beoordeling informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of er al dan niet sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' als gevolg van de voorgenomen activiteit. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de Europese Richtlijn m.e.r. voor projecten. Deze criteria zijn:

- De kenmerken van de projecten;
- Locatie van de projecten (ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie));
- Soort en kenmerken van het potentiële effect.

In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt de voorgenomen activiteit (ligging van de locatie, kenmerken van het project) beschreven. In hoofdstuk 3 worden de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven.



2. Kenmerken locatie en voorgenomen activiteit

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen activiteit en de kenmerken van de activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder a Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerkzaamheden. Daarnaast dient een beschrijving gegeven te worden van de locatie van de activiteit met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn. Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk de beschrijving van de huidige situatie in het plangebied, de voorgenomen activiteit en de mogelijke gevolgen daarvan voor het milieu aan bod.

2.2 Beschrijving locatie voorgenomen activiteit

2.2.1 Beschrijving locatie

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Bisschop Willebrandlaan 66 in Zwolle te herontwikkelen naar een woonlocatie in het groen, het project Nieuwstad. Op het treffende perceel is sinds 1998 garagebedrijf Oving gevestigd. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het huidige garagebedrijf en de realisatie van een gevarieerd aanbod van appartementen op een half verdiepte parkeerbak. Op de volgende afbeelding is de locatie van het voorziene plan weergegeven.



Ligging plangebied.



Binnen het plangebied, wat een totaal oppervlak heeft van zo'n 0,85 hectare, bevindt zich momenteel een garagebedrijf. Het bedrijfsperceel is volledig verhard. Er staat een bedrijfsgebouw van zo'n 2.000 m² met een hoogte van circa zes meter. De hoofdtoegang ontsluit op de Bisschop Willebrandlaan. Aan de achterzijde is er een tweede ontsluiting. De ruimte tussen het bedrijf en de Van Wevelinkhovenstraat bestaat uit openbaar groen, waarin een aantal bijzondere bomen staat. Direct aan de zuidzijde grenst het bedrijfsperceel aan een parkeerterrein, wat met name benut wordt voor de daarachter gelegen begraafplaats. Het Rooms Katholiek Kerkhof Zwolle is een rijksmonument, waarvan de monumentale entree en de kapel verscholen liggen achter het garagebedrijf.

Verder grenst het plangebied aan de noordzijde aan woonwagendstandplaatsen. Daar ligt, in het verlengde van het groen binnen het plangebied, ook Dierenweide Dieze Oost. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door twee hoofdverkeerswegen. De Van Wevelinkhovenstraat, met de aftakking richting de standplaatsen, vormt de noordelijke grens. Aan de overzijde van die straat bevinden zich een tankstation, de Stilohal, een gebied met diverse functies en Park de Hogenkamp. De Bisschop Willebrandlaan vormt de zuidwestelijke grens. Aan de overzijde van die weg ligt, richting het centrum, woonwijk Dieze West. Langs beide wegen staat een rij bomen. De Bisschop Willebrandlaan heeft een van de rijbaan gescheiden fietspad. De kruising van beide wegen is voorzien van meerdere afslagstroken en een VRI-installatie. Op zo'n 200 meter is een tweetal supermarkten aanwezig.

Het plangebied maakt deel uit van Dieze-Oost, een woonwijk noordoostelijk van de binnenstad. Op de volgende afbeelding is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.



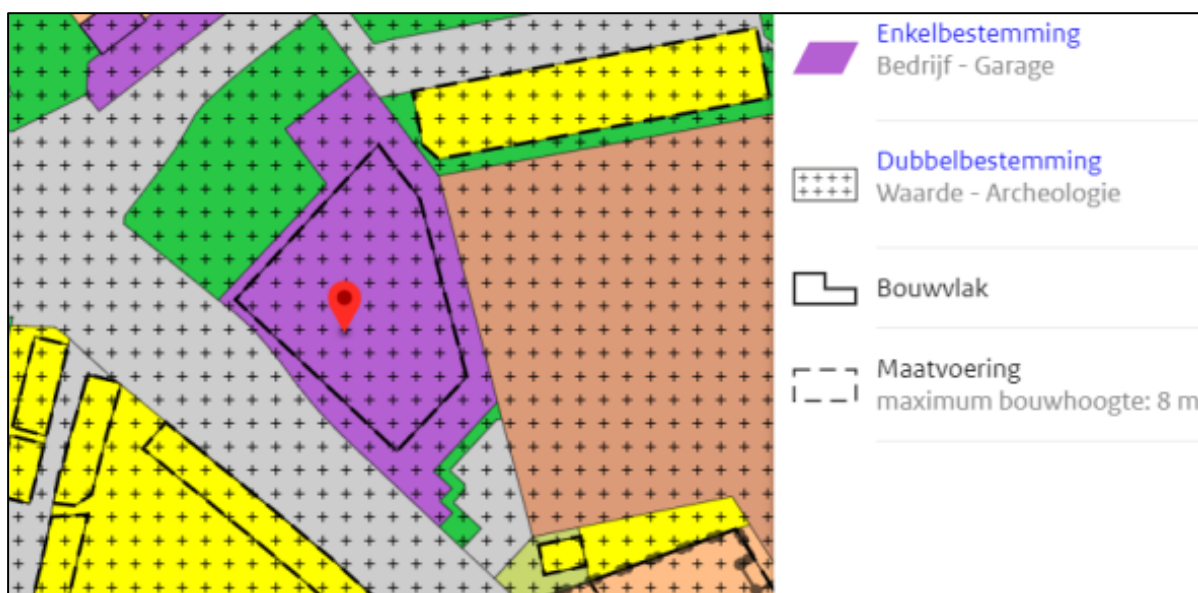
Luchtfoto van het plangebied.

2.2.2 Geldende planologische situatie

Het perceel van het garagebedrijf maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Diezerpoort', zoals vastgesteld op 13 mei 2013. Daarin heeft het de bestemming 'Bedrijf-Garage' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak



opgenomen. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan Diezerpoort.

Bestemmingsplan 'Diezerpoort' is meerdere keren partieel herzien, onder andere met het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan parkeren' (vastgesteld 3 juli 2017), het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte' (vastgesteld 15 juni 2020) en het bestemmingsplan 'Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie' (vastgesteld 4 oktober 2021).

Parapluplan parkeren

Het 'Parapluplan parkeren' voorziet in een regeling om bij (gewijzigde) plannen, te voldoen aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Zwolle. Het 'Parapluplan parkeren' vormt een toetsingskader bij ruimtelijke plannen. In hoofdstuk 3 is onderbouwd op welke wijze bij dit plan invulling wordt gegeven aan dit parkeerbeleid.

Parapluplan zelfstandige woonruimte

Het parapluplan 'Zelfstandige woonruimte' voorziet in regelgeving met als doel om overlast als gevolg van het toevoegen van zelfstandige woonruimte(n) te beperken en de kwaliteit van de woningen en hun omgeving veilig te stellen.

Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie

Gemeenten dienen cultuurhistorische waarden mee te wegen in bestemmingsplannen. Om dat te doen, heeft de gemeente Zwolle het parapluplan bouw- en cultuurhistorie vastgesteld. Het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'overige zone – Binnenstad en Omgeving'.

Het bestemmingsplan 'Diezerpoort' maakt de beoogde herontwikkeling naar wonen en groen niet mogelijk. De gebruiks- en bouwregels van de geldende bestemming laten de herontwikkeling niet toe. Om deze mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan herzien.



2.3 Kenmerken voorgenomen activiteit

Algemeen

Het plan Nieuwstad creëert een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige plek in Zwolle. Met twee woongebouwen in het groen worden maximaal 95 appartementen gerealiseerd. Het maatschappelijke belang van woningbouw is hoog, er ligt een urgente opgave om aan de woningbehoefte te voldoen. Dit plan draagt daar substantieel aan bij. Het gaat om appartementen in diverse soorten, maten en prijsklassen. Het programma sluit aan op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in Dieze-Oost en de gemeente als geheel. Op basis van de huidige samenstelling van de wijk en de gewenste samenstelling vanuit de gemeente, zijn de actieve empty-nesters en starters en doorstromers als doelgroep voor de te realiseren woonappartementen benoemd.

Ruimtelijk concept

Dieze-Oost is onderdeel van de Diezerpoort, één van de oudste wijken in Zwolle en goed bereikbaar door de ideale ligging dicht bij de binnenstad. De Oving garage staat op een belangrijk kruispunt in deze wijk. Met de herontwikkeling van de locatie, ligt er een kans om het Park de Hogenkamp uit te breiden en groenstructuren met elkaar te verbinden. De Oving locatie is samen met de Stilo locatie, aan de overzijde, een ontbrekende schakel. Door de locatie zorgvuldig te ontwikkelen, ontstaat er een opmaat naar een robuuste groenstructuur. Op onderstaande afbeelding is dat weergegeven.



Ligging plangebied in groene structuur.



De appartementen worden gerealiseerd in twee woongebouwen met respectievelijk 9 en 5 bouwlagen. De twee compacte woongebouwen creëren ruimte om het groen te verbeteren en te vergroten. Er wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit, hittestress wordt verminderd en waterretentie wordt mogelijk gemaakt door het realiseren van wadi's. Hiernaast kan door het terugbrengen van een historische route, als wandelpad langs de naastgelegen historische begraafplaats, een logische entree en een verbeterde oversteekbaarheid richting het park ontstaan. Op de volgende afbeelding is dat op een impressie weergegeven.



Ruimtelijke inpassing woongebouwen in het groen.

Voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is een aantal thema's van belang. De positionering van de bebouwing in het plangebied, de compacte footprint, de ruimte voor het groen en bomen, afstanden tot de begraafplaats, routes, oriëntatie en entrees van de bebouwing en het parkeren. Zowel op maaiveld als het gebouwd parkeren in een half verdiepte parkeergarage.



De bebouwing begeleidt de Bisschop Willebrandlaan, waarbij het noordelijke gebouw in de buurt van het kruispunt met de Van Wevelinkhovenstraat, wegknikt en verder van de weg aflight. Hiermee wordt het zicht richting het Park de Hogenkamp mogelijk gemaakt en ruimte gecreëerd voor een groene inrichting met gras, kruidenvegetatie, bomen en paden. Er wordt ruim afstand gehouden tot de historische muur van de begraafplaats, in verband met privacy en om een openbaar wandelpad in een groene omgeving mogelijk te maken. Het groen aan de Bisschop Willebrandlaan staat in hiërarchie boven die van het groen aan de zijde van de begraafplaats. Door het noordelijke gebouw naar achter te plaatsen ontstaat er voldoende ruimte om twee te verplanten waardevolle lindebomen een goede nieuwe plek te geven in het groen, en om een wadi in te richten om op een natuurlijke en aantrekkelijke manier het overvloedige regenwater tijdelijk, in het gebied, vast te houden.



Impressie van de gebouwen in het straatbeeld.

2.4 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit

In het kader van voorliggend plan is een stedenbouwkundig ontwikkelplan vastgesteld en is een inrichtingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is hierop gebaseerd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden de ontwerpen voor de bebouwing verder uitgewerkt en wordt invulling gegeven aan het inrichtingsplan voor de omliggende ruimte. Voor de ontwikkeling moeten verschillende sloop- en bouwactiviteiten plaatsvinden tijdens de realisatiefase. Hieronder worden de specifieke bouwactiviteiten benoemd, die in de effectbeoordeling in voorliggende aanmeldingsnotitie zijn betrokken.

Slopen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Ingeschat wordt dat de sloopfase enkele maanden in beslag neemt. Voor de sloopfase wordt een plan van aanpak opgesteld waarin de aanpak voor het demonteren van het gebouw is opgenomen. Ook wordt daarin beschreven op welke wijze de sloopmaterialen worden afgevoerd.



Nadat de bestaande bebouwing is gesloopt, wordt nog aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van het graven van proefsleuven. Eventuele archeologische vondsten worden geconserveerd en gedocumenteerd.

In het kader van voorliggend plan heeft bodemonderzoek plaatsgevonden op het grootste deel van het plangebied. Een klein deel moet nog onderzocht worden. Mocht uit dit onderzoek blijken dat sprake is van vervuiling, dan moet de vervuilde grond worden afgevoerd op basis van de geldende wettelijke criteria.

Bouwen

Tijdens de bouw worden vier fasen doorlopen:

- Bouwrijp maken, inclusief verwijderen van oude kabels & leidingen.
- Aanleggen kabels en leidingen inclusief riolering.
- Realiseren van woongebouwen (gedurende circa 24 maanden)
- Woonrijp maken (aanplanten bomen, bestrating, aanleggen wadi's).

Voor de parkeerkelder worden damwanden geslagen en wordt mogelijk gebruik gemaakt van tijdelijke bemaling bij de realisatie van de keldervloer. In deze fase is de methode nog niet bekend. Deze zal op een later moment duidelijk zijn, zodra een aannemer is geselecteerd.

De bouwmaterialen die worden gebruikt bij de bouwactiviteiten zullen schoon materieel zijn, dit betekent mobiele werktuigen van STAGE-klasse IV-klasse of schoner. Werkzaamheden die in de hoogte plaats moeten vinden, worden met een hijskraan of lift uitgevoerd. In de aanlegfase wordt materieel aangevoerd met vrachtwagens en personeel komt met lichte voertuigen (zoals werkbusjes).

2.5 Kwetsbaarheid van het milieu

Voor de kenmerken van de potentiële milieugevolgen van het initiatief zijn van belang de ordegrootte van effecten, de duur en frequentie van de effecten, de mogelijke onomkeerbaarheid ervan, alsmede de afstand waarover effecten kunnen optreden. Het initiatief is op een aantal relevante onderdelen getoetst op kwetsbaarheid voor het milieu. Daaruit komt het volgende naar voren.

Ecologie

Het plangebied is met de Quicksan Ecologie Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 27 september 2021) onderzocht. Daarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Natura 2000-gebieden 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' en 'Rijntakken', zijn de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Beide gebieden liggen op grote afstand (> 4 kilometer) van het plangebied. Gezien het feit dat deze gebieden op grote afstand van het plangebied liggen, zijn, als gevolg van de beoogde plannen, geen (significant) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van de Natura 2000 gebieden te verwachten. Een vervolgonderzoek in het kader van Natura 2000-gebieden is niet nodig in voorliggende situatie.

Het plangebied ligt op grote afstand (> 4 kilometer) van een gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN. Aangezien geen werkzaamheden worden uitgevoerd in het NNN, zijn, als gevolg van de beoogde plannen, geen (significant) negatieve effecten op de kenmerken en waarden van het NNN te verwachten. Een vervolgonderzoek ten aanzien van het NNN is niet nodig.



Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden zijn effecten als gevolg van stikstof op voorhand niet uit te sluiten. Om die reden is de stikstofdepositie van de gebruiksfase en bouw-/aanlegfase middels een stikstofberekening in beeld gebracht (AERIUS-berekening Bisschop Willebrandlaan 66, Zwolle, BJZ, augustus 2023). Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is 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.

Soortenbescherming

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen in het plangebied. De aanwezige bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor de ruige en gewone dwergvleermuis. Om zekerheid te krijgen of verblijfplaatsen van vleermuizen al dan niet aanwezig zijn, is nader onderzoek uitgevoerd (Aanvullend ecologisch onderzoek Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 7 november 2022)). Op basis van het nadere onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied geen kraamkoloniën, zomerverblijven, paarverblijven en zwermplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) de eekhoorn, haas, konijn en steenmarter. Het is daarnaast onwaarschijnlijk dat het plangebied deel uitmaakt van een verblijfplaats van de eekhoorn en steenmarter. Voor beide soorten is voldoende geschikt leefgebied aanwezig op de nabijgelegen begraafplaats, waar veel vegetatie als struiken en bomen aanwezig is. Voor deze soorten is het nemen van vervolgstappen niet nodig. De groenzone tussen locatie Nieuwstad en de parkeerplaats van de begraafplaats, is geschikt als verblijfplaats en/of essentieel leefgebied van de beschermde egel. Binnen het plangebied is de egel twee keer en de steenmarter een keer waargenomen. Op de functionele leefgebiedenkaart is te zien dat in de directe omgeving van het plangebied ruim voldoende groenstructuren aanwezig zijn, die dienst kunnen doen als nest- en rustplaatsen, dekking- en schuilplaatsen en verbindingroutes. De functies die de te verwijderen groenstrook kan bieden, kunnen hierdoor als niet essentieel worden beschouwd.

De herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de vleermuis en egel in de omgeving van het plangebied. Verdere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk. In de te behouden bomen in het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen jaarrond beschermde broedvogelnesten aangetroffen. Tevens is de bebouwing niet geschikt als locatie voor jaarrond beschermde nesten. Het plangebied is in de huidige situatie (autobedrijf) hooguit marginaal geschikt als foerageergebied voor enkele jaarrond beschermde soorten. Dit foerageergebied blijft beschikbaar en wordt op termijn geschikter voor broedvogels. Voor broedvogels met jaarrond beschermen is het niet nodig vervolgstappen te nemen. Wel zijn gedurende de broedtijd enkele algemene vogelsoorten (mezen, vinken, lijsters en houtduif) broedend te verwachten binnen het plangebied en binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Bomen

Eén van de uitgangspunten voor de herontwikkeling van dit plangebied is, dat zoveel mogelijk waardevolle bomen bespaard moeten blijven en zoveel mogelijk groen moet worden toegevoegd. Stedenbouwkundig is er onderzocht hoe zowel het situeren van de gewenste bebouwing, als respectvol om gaan met de groenstructuur - bomen - samen kan gaan op deze locatie. Met input uit het participatieproces, is gekomen tot een uiteindelijke oriëntering en plaatsing van de gebouwen.

Deze opzet heeft gevolgen voor twee lindebomen. In 2021 is er onderzoek gedaan naar de vitaliteit van de verschillende bomen in het gebied (Inventarisatie bomenbestand in verband met Sloop /nieuwbouw plannen Oving-locatie Zwolle, Laanboomadvies, 10 november 2021, zie bijlage). Uit dit



onderzoek blijkt dat de twee lindebomen goed verplantbaar zijn en ook het behouden waard gezien de omvang en betekenis in de hoofdgroenstructuur. Om verplaatsing mogelijk te maken is in april 2022 gestart met de voorbereiding zodat het mogelijk wordt om de bomen in goede conditie naar een nieuwe plek binnen het plangebied te verplaatsen.

Van de overige bomen is de conditie of toekomstverwachting minder goed. Mede daarom is het voornemen om deze te kappen en te compenseren door grotere inheemse bomen. Zodoende wordt de kwaliteit van de hoofdgroenstructuur aanzienlijk vergroot. Mede op basis van het Ruimtelijk ontwikkelingsplan is het aannemelijk dat er voldoende ruimte in het plan is voor compensatie van de eventueel te kappen bomen. Zowel de te verplanten bomen als de bomen die eventueel gekapt worden, zijn eigendom van de gemeente Zwolle. Het voornemen om ze te kappen en of te verplanten in het kader van dit project is vergunningplichtig. In het definitieve inrichtingsplan zal expliciet gemaakt moeten worden hoe de compensatie wordt gerealiseerd en waar in het plangebied de lindebomen hun definitieve groeiplaats krijgen.

Archeologie

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Diezerpoort' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De locatie heeft een gemiddelde archeologische verwachtingswaarde. Deze 50% waarde is gebaseerd op de ligging op een dekzandrug, waarop in de Prehistorie en Middeleeuwen werd gewoond. De aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied kan niet uitgesloten worden. Door middel van proefsleuvenonderzoek dat wordt uitgevoerd nadat de bestaande bebouwing is gesloopt, zal onderzocht worden of er archeologische resten aanwezig zijn. Om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden te beschermen wordt de geldende planregel over archeologie overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Bodem

Het plan voorziet in het realiseren van een milieugevoelige (woon)functie op een plek waar een garagebedrijf aanwezig is. Het plangebied is daarom met het 'Verkennd bodemonderzoek NEN5740 inclusief asbest NEN5707' en 'Nader onderzoek NTA5755 Autobedrijf Oving Renault Zwolle Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 26 maart 2019)' onderzocht.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Doel van het verkennend bodemonderzoek asbest in de grond, is bepalen of de grond ter plaatse asbesthoudend is of niet. Doel van het nader bodemonderzoek is het bepalen van de mate en omvang van de tijdens het verkennend bodemonderzoek NEN 5740, inclusief asbest NEN 5707 aangetroffen verontreiniging.

Na verder bodemonderzoek is gebleken dat de verontreiniging afgeperkt is in horizontale en verticale richting. De kwaliteit van de grond en het grondwater, ter plaatse van de onderzoekslocatie, zijn met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt niet verwacht dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Derhalve zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het plan heeft op dit aspect geen nadelige gevolgen voor het milieu.

Een klein deel van het plangebied moet nog worden onderzocht. Mocht uit dit onderzoek blijken dat de onderzochte grond vervuild is, wordt deze grond volgens de geldende wet- en regelgeving



gesaneerd en (indien noodzakelijk) afgevoerd. In dat geval is sprake van een positief effect op de milieukundige situatie binnen het plangebied.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is het plan getoetst aan de risicokaart en de EV signaleringskaart. Het plan ligt niet binnen risico afstanden plaatsgebonden risico of invloedgebied risicobedrijven, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het woonplan ligt buiten de wettelijk afstand van 20 meter tot afleverzuilen van een tankstation. Het plan is niet in strijd met de kaders over externe veiligheid.

Akoestiek

Voor dit plan is het akoestisch onderzoek Herontwikkeling Oving te Zwolle opgesteld (Cauberg Huygen B.V., 13 september 2023). Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De geluidbelasting vanwege de A28 en Hogenkampseweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, welke overeenkomt met de doelstelling uit het gemeentelijk geluidbeleid.
- De geluidbelasting vanwege de Van Wevelinkhovenstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, hiermee wordt ook de doelstelling uit het gemeentelijk geluidbeleid overschreden. De maximale grenswaarde van 58 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt niet overschreden.
- De geluidbelasting vanwege de Bisschop Willebrandlaan en Middelweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is op alle beoordelingspunten niet hoger dan de ten hoogstetoelaatbare grenswaarde van 63 dB. Voor de appartementen welke niet beschikken over een geluidluwe gevel zijn maatregelen opgenomen in het onderzoek.
- De gecumuleerde geluidbelasting voor aftrek op de gevels bedraagt maximaal 64 dB.
- Op grond van het Bouwbesluit 2012 volgt dat de karakteristieke geluidwering maximaal 31 dB zal moeten bedragen.

Voor de beoogde woningbouw moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld. Dit wordt op grond van de Wet geluidhinder gedaan met een zogeheten hogere waarden besluit. In dit hogere waarde besluit zijn voorwaarden opgenomen om te voldoen aan de wet- en regelgeving rondom geluid en het gemeentelijke beleid. Het aspect 'geluid' heeft geen negatief milieukundig effect.

Akoestisch effect verkeer

Ten gevolge van de parkeergarage onder de appartementen zullen de parkeerbewegingen van en naar de garage in de nabijheid van bestaande woningen aan de Van Wevelinkhovenstraat plaatsvinden. Daar is nu ook een ontsluiting voor zowel naastgelegen woningen als het plangebied. Conform Crow publicatie 317 kan men een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal, naar woonmilieutype verwachten. Bij een worst-case benadering van 7,4 voertuigbewegingen per woning (maximaal $95 \times 7,4 = 703$ motorvoertuigbewegingen per etmaal) resulteert dit in een geluidbelasting exclusief aftrek van 40 dB Lden. Bij beoordeling van wegverkeer ligt de geluidbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde.

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien aannemelijk



is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen. Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

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

Het plan voorziet in maximaal 95 appartementen. Woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen dragen niet in betekende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. Het plan voldoet hieraan.

Ook uit de heersende concentraties luchtverontreinigende stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, ontleend aan NSL-monitoringstool blijkt dat de grenswaarden van respectievelijke 40 µg/m³, 40 µg/m³ en 25 µg/m³ ruimschoots worden gerespecteerd. Het plan is zodoende niet in strijd met de kaders over luchtkwaliteit.

Geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht nodig in de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect geur. Enerzijds kunnen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen nieuwe geurbronnen worden toegevoegd en anderzijds kunnen door de ontwikkelingen nieuwe geurgevoelige objecten worden toegevoegd die kunnen worden belast door bestaande of nieuwe geurbronnen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het kader voor geurhinder vanuit veehouderijen. Deze wet heeft als doel om geurhinder van veehouderijen bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) te voorkomen. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten
- geen van de bestaande veehouderijen onevenredig in zijn belangen geschaad.

Het onderdeel geur is niet relevant bij dit plan. Er bevinden zich geen agrarische bedrijven of geurveroorzakende inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

Hoogbouw (inclusief wind en bezonning)

Het plan voorziet in twee woongebouwen van respectievelijk 9 en 5 bouwlagen. Er is in het kader van voorliggend plan een Hoogbouw Effect Rapportage Nieuwstad Bisschop Willebrandlaan Zwolle opgesteld (Bureau voor Planvorming & Advies, september 2023). Deze HER geeft een nadere onderbouwing van de stedenbouwkundige inpassing, met in achtneming van de omgevingsvisie. Er wordt onder andere ingegaan op de ruimtelijke impact op de omgeving, sociale veiligheid, schaduwwerking en windval. Daarbij wordt gerefereerd aan het uitgevoerde windonderzoek van Peutz (Theoretische beoordeling windklimaat, Peutz, 26 oktober 2022) en de bezonningsstudie 'Zonnestudie project Nieuwstad – Bisschop Willebrandlaan, Zwolle', september 2023. De Hoogbouw Effect Rapportage geeft de volgende conclusies:

- Het initiatief voorziet in de bouw van 2 gebouwen, waarvan één gebouw met 9 bouwlagen en één gebouw met 5 bouwlagen. Het hoogste gebouw wordt daardoor hoger dan 25 meter. Dit



past ruimschoots binnen de door de Omgevingsvisie voorgeschreven maximale bouwhoogte in de Stadskrans. Het nieuwe gebouw is dusdanig hoog dat het wat betreft maat en schaal past. De bebouwing is afgestemd op aanwezige omgevingsfactoren, waaronder de groene corridor langs de Bisschop Willebrandlaan en de doelstellingen van de stadsstraten. Het plan zorgt voor levendigheid en draagt op een ruimtelijk passende manier bij aan de woningbouwopgave van Zwolle.

- Op basis van het bezonningsonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de strenge TNO- bezonningsnorm.
- Op basis van de windstatistiek, de oriëntatie en de hoogte van de geplande nieuwbouw en omgevingsfactoren kan gesteld worden dat het optreden van windhinder rond de geplande nieuwbouw in de vorm van een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen op voorhand niet kan worden uitgesloten.

Omdat voor de gebouwentrees in de noordwest- en zuidoost gevels van de geplande bebouwing preventief wind afschermende maatregelen worden geplaatst, in de vorm van groen, is er op basis van het plan geen sprake van windhinder binnen en in de omgeving van het plangebied.

- De wijze waarop voorliggend plan wordt vormgegeven, afgestemd op de omgeving, draagt bij aan het versterken van de sociale veiligheid in en rond het plangebied. De woningen zijn alzijdig, er worden openbare paden gerealiseerd en het plangebied is goed verlicht en een bedrijfsfunctie maakt plaats voor een woonfunctie. Allemaal factoren die bijdragen aan het vergroten van de sociale veiligheid.
- Bij alle zichtpunten/standpunten zijn de gebouwen ofwel niet te zien, of tussen de bomen door te zien, of achter de bestaande bebouwing of vegetatie te zien. Als vanzelfsprekend zijn de gebouwen het meest beeldbepalend vanaf de aangrenzende straten en de plek waar de woonwagens gesitueerd zijn (ten noorden van het plangebied). Door de grote hoeveelheid bomen op en rondom de locatie, staan de gebouwen niet op zichzelf in de omgeving, maar landen met tegenwicht van het bestaande, goed op deze plek en in het bredere beeld vanuit verschillende zijden. Het bouwplan doet zodoende, ook op afstand, geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het effect van de hoogte van het bouwplan geen negatief effect heeft op de omgeving, onder andere ten aanzien van bezonning en wind.

Bedrijven en milieuzonering

Het plan voorziet in de beëindiging van een garagebedrijf en wijziging naar woonbestemming. Van belang is te toetsen of met de ruimtelijke scheiding naar omliggende bedrijfsactiviteiten voldoende waarborg is voor een geschikt woon- en leefklimaat voor de woonfunctie. Andersom is van belang dat de betreffende bedrijven door het woonplan niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Omliggende bedrijfsactiviteiten betreffen:

adres	Bedrijf	SBI-2008	Milieu Categorie	VNG-Richtafstanden				Afstand tot bestemming-woonblokken
				geur	stof	geluid	gevaar	



Wevelinkhoven- straat 101	Tank Station (niet LPG)	473-3	2	30	0	30	10*	40
Wevelinkhoven- straat 107	Stilo sporthal	931-A	3.1	0	0	50	0	50
Hogenkampsweg 27	Kinder- boerderij	91041	2	30	10	30	0	90
Bisschop Willebrandlaan 62	Begraaf plaats	96031	1	0	0	10	0	10

Uitgaande van een gebiedstype 'rustige woonwijk' wordt aan de bovengenoemde richtafstanden voldaan. Daarmee wordt de herontwikkeling van de locatie waar het gaat om milieuzonering door omliggende instellingen en bedrijven niet gehinderd en worden laatstgenoemde niet belemmerd in de bedrijfsvoering. De afstanden leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de woningbouw.

Water

Om het effect van het aspect 'Water' op het plangebied en haar omgeving inzichtelijk te maken, is in het kader van het plan een watertoets uitgevoerd (Definitieve Watertoets herontwikkelingslocatie Oving te Zwolle opgesteld (ToekomstSterk, 8 september 2023). In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de wijze waarop wordt omgegaan met en invulling wordt gegeven aan de opvang en afvoer van hemelwater, de wijze waarop wordt aangesloten op de riolering en of sprake is van een overstromingsrisico. Uit de watertoets blijkt dat het plan niet in strijd is met de kaders over water. Het is voldoende aannemelijk is dat voldaan kan worden aan de Hemelwaterverordening. De wijze waarop dit gebeurt is onder andere door binnen het plangebied te werken met wadi's. deze wadi's hebben niet alleen tot doel om water op te vangen en te infiltreren. Ook hebben de wadi's een groene uitstraling, zorgen ze voor het tegengaan van hittestress en heeft het een positief effect op de biodiversiteit binnen het plangebied.

Daarnaast geldt dat ondanks de ligging binnen overstroombaar gebied, geen sprake is van een onaanvaardbaar risico. Het plan is zodanig vormgegeven, dat bij eventuele calamiteiten voldoende tijd is om het plangebied te verlaten via bestaande wegen.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve milieukundige effecten tot gevolg.



3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder b en c Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu en de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de verwachte residuen, emissies, productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. In deze beschrijving worden de mogelijke maatregelen om de waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden meegenomen.

3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu

Kenmerken

Om de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu te kunnen beschrijven wordt een onderscheid gemaakt in de sloop- en aanlegfase en de gebruiksfase. In de sloop- en aanlegfase is gedurende enkele maanden sprake van een beperkte toename van vrachtverkeer (geluid en luchtverontreiniging) en bouw- en sloopactiviteiten (waaronder trillingen en geluid). Ook kan sprake zijn van effecten van lichtbronnen. Voor de afvoer van sloopmateriaal zal gebruik worden gemaakt van de huidige inritten. Het pand zal naar verwachting van binnenuit worden gesloopt om zoveel mogelijk hinder te voorkomen. Tijdens de sloopwerkzaamheden zullen de trillingen tot het minimum worden beperkt door de inzet van een puinbed. Om stofhinder te beperken kunnen nevelkanonnen worden ingezet en laat men zo min mogelijk puin van een grote hoogte naar beneden vallen.

In de aanlegfase zal hinder zoveel mogelijk kunnen worden beperkt door bijvoorbeeld een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op te stellen. In het plan worden de mogelijke consequenties, te nemen maatregelen en benodigde communicatie in het kader van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in en om het plangebied opgenomen.

Effecten op het woon- en leefklimaat in de gebruiksfase zijn beperkt. Dat is in hoofdstuk 2 aangetoond. De voorgenomen activiteit leidt tot een toename van auto- en fietsverkeersbewegingen, met name aan de Van Wevelinkstraat. Hier bevindt zich de entree voor de parkeergarage. Nu is er sprake van een uitrit van het plangebied die niet veel gebruikt wordt. In de nieuwe situatie is sprake van iets meer dan 700 motorvoertuigbewegingen per dag. Ten behoeve van de analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op de maatgevende momenten, de spitsperioden, is de verkeersgeneratie in beeld gebracht en vertaald naar verkeersstromen en een verkeersbelasting in de spitsuren. Verkeer kiest over het algemeen de weg van de minste weerstand tussen de herkomst en bestemming. Dit betreft bijvoorbeeld in afstand de meest directe route en/of qua tijd de kortste route. De parkeervoorziening van de beoogde ontwikkeling sluit aan op de Van Wevelinkhovenstraat. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling wordt daarom afgewikkeld op de Van Wevelinkhovenstraat, waarna het zich gelijkmatig (50% / 50%) verdeelt in de richting de Middelweg of Hogenkampseweg.

Het (akoestisch) effect is niet significant, zoals aangetoond middels de aangehaalde onderzoeken in hoofdstuk 2. Het plan heeft ook positieve effecten op de omgeving. De hoeveelheid groen neemt toe door uitvoering te geven aan het inrichtingsplan. Dit heeft een positief effect op hittestress en in beperkte mate op de biodiversiteit.



Verder voorziet de voorgenomen activiteit niet in het gebruik van gevaarlijke stoffen en wordt er geen toename van het risico op ongevallen verwacht als gevolg van de voorgenomen activiteit (wonen).

Cumulatie met andere projecten

Aan de overzijde van de weg bevindt zich de ontwikkellocatie Stilohal. Het plan voor deze locatie is nog niet bekend. Gezien de ligging en omvang van de locatie kan redelijkerwijs worden aangenomen dat dit plan en het plan ter plaatse van de Stilohal gezamenlijk geen negatief effect hebben.

Bereik van de effecten

De voorgenomen activiteit heeft geen gebieds- en landsgrens overschrijdende effecten. De effecten van de voorgenomen activiteit zijn zeer beperkt van omvang en treden alleen lokaal op. Ten aanzien van gevoelige gebieden in de omgeving zijn er geen effecten te verwachten.

Afvalstoffen

In het kader van voorliggend plan heeft bodemonderzoek plaatsgevonden op het grootste deel van het plangebied. Een klein deel moet nog onderzocht worden. Mocht uit dit onderzoek blijken dat sprake is van vervuiling, dan moet de vervuilde grond worden afgevoerd op basis van de geldende wettelijke criteria.

Het voorgenomen gebruik zal zorgen voor de productie van afvalstoffen, zoals huishoudelijk afval en afvalwater. Deze stoffen worden volgens de normen van de gemeente ingezameld en verwerkt.

Natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk duurzame materialen te gebruiken. De woongebouwen worden gasloos, waar nu nog sprake is van gasaansluitingen.

Maatregelen

Voorliggende ontwikkeling leidt slechts tot minimale effecten. Eén van de effecten is dat beschermingswaardige lindeboom wordt verplaatst. Deze blijft hierdoor behouden. Verder worden er maatregelen getroffen ten aanzien van het opvangen en verwerken van hemelwater. Uitgangspunt daarbij is dat hemelwater middels wadi's op eigen terrein wordt geïnfiltreerd.

In het kader van het plan moet nog aanvullend archeologisch onderzoek plaatsvinden nadat de bestaande bebouwing is gesloopt. Als uit dit onderzoek blijkt dat zich in de bodem archeologische vondsten bevinden, worden deze geconserveerd en gedocumenteerd.

3.3 Eindconclusie

Op basis van voorliggend plan zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. In de sloop- en aanlegfase treedt tijdelijke hinder op. Door het opstellen van een BLVC-plan voor de aanlegfase, een plan van aanpak voor de sloopwerkzaamheden en het beperken van overlast door het nemen van maatregelen in de sloop- en aanlegfase treden er geen belangrijke nadelige milieugevolgen op.



Geraadpleegde literatuur

- QuickScan Ecologie Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 27 september 2021)
- Aanvullend ecologisch onderzoek Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 7 november 2022)
- AERIUS-berekening Bisschop Willebrandlaan 66, Zwolle, (BJZ, oktober 2023)
- Verkennend bodemonderzoek NEN5740 inclusief asbest NEN5707 en nader onderzoek NTA5755 Autobedrijf Oving Renault Zwolle Bisschop Willebrandlaan 66 te Zwolle (Mateboer, 26 maart 2019)
- Herontwikkeling Oving te Zwolle opgesteld (Cauberg Huygen B.V., 13 september 2023)
- Definitieve Watertoets herontwikkelingslocatie Oving te Zwolle (ToekomstSterk, 8 september 2023)
- Hoogbouw Effect Rapportage Nieuwstad Bisschop Willebrandlaan Zwolle (Bureau voor Planvorming & Advies, september 2023)
- Theoretische beoordeling windklimaat (Peutz, 26 oktober 2022)
- bezonningsstudie 'project Nieuwstad – Bisschop Willebrandlaan, Zwolle' (Zonnestudie september 2023)
- Mobiliteitsconcept Nieuwstad Zwolle (Goudappel Coffeng, oktober 2023)

