

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BROERENKWARTIER OOSTZIJDE

COLOFON

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
BROERENKWARTIER OOSTZIJDE

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies Zwolle
Opgesteld door	5.1.2e
Datum	juni 2025
Versie	Definitief herzien

IBAN: 5.1.2e
Btw-id.: 5.1.2e
KvK nr. : 65329732
P/A 5.1.2e
5.1.2e Zwolle



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Procedure	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Huidige situatie plangebied.....	7
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	7
2.2 Het plan	8
2.3 Geldende planologische situatie	8
2.4 Toets aan het bestemmingsplan	10
3. Beleidskader.....	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.2.1 Novi.....	13
3.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	14
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
3.2.4 Conclusie Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	18
3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.	18
3.3.2 Omgevingsverordening	21
3.3.3 Woondeal West Overijssel	21
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.4.1 Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' (2021)	21
3.4.2 Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen'	28
3.4.3 Gemeentelijke Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' 2017-2027	29
3.4.4 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024	30
3.4.5 Verstedelijkingsstrategie Zwolle	31
3.4.6 Welstandsnota 2022, versie juli 2022	32
3.4.7 Visie Broerenkwartier (2017)	33
3.4.8 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid	33
3.4.9 Verkeersbeleid.....	34
3.4.10 Groenbeleid.....	35
3.4.11 Waterbeleid.....	35
3.4.12 Milieubeleid.....	37



3.4.13 Duurzaam bouwen	40
3.4.14 KEC.....	41
3.4 Conclusie	43
4. Planbeschrijving	44
4.1 Stedenbouw	44
4.1.1 Stedenbouwkundige situatie.....	44
4.1.2 Stedenbouwkundige visie	49
4.1.3 Verschijningsvorm	49
4.1.4 Toelichting op het programma.....	55
4.2 Groen.....	55
4.2.1 Huidige situatie.....	55
4.2.2 Uitgangspunten voor het plan.....	56
4.3 Archeologie.....	57
4.3.1 Huidige situatie.....	57
4.3.2 Uitgangspunten voor het plan.....	58
4.4 Cultuurhistorie.....	58
4.4.1 Huidige situatie.....	58
4.4.2 Uitgangspunten voor het plan.....	60
4.5 Verkeer	60
4.5.1 Huidige situatie.....	60
4.5.2 Uitgangspunten van het plan	60
4.6 Flora en fauna.....	65
4.6.1 Huidige situatie.....	66
4.6.2 Uitgangspunten voor het plan.....	67
4.7 Water	67
4.7.1 Huidige situatie.....	67
4.7.2 Uitgangspunten voor het plan.....	71
4.8 Milieu.....	71
4.8.1 Bodem	71
4.8.2 Luchtkwaliteit	72
4.8.3 Geluid	72
4.8.4 Bedrijven en milieuzonering.....	78
4.8.5 Externe veiligheid	80
4.8.6 MER-beoordeling.....	80
4.9 Afval.....	81



4.10 Kabels en leidingen.....	82
4.11 Bezonning.....	82
4.12 Asbest	84
4.13 Conclusie	84
5. Uitvoerbaarheid	86
5.1 Algemeen.....	86
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	86
5.3 Economische uitvoerbaarheid.....	87
Bijlagen.....	89
Bijlage 1a. Ecologische quickscan.....	89
Bijlage 1b. Actualisatie ecologische quickscan.....	89
Bijlage 1c. Voortoets stikstofdepositie.....	89
Bijlage 1d. Projectberekening aanlegfase	89
Bijlage 1e. Projectberekening gebruiksfase	89
Bijlage 2. Digitale watertoets	89
Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	89
Bijlage 4. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels	89
Bijlage 5. Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing.....	89
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek warmtepompen.....	89
Bijlage 7. Aanmeldnotitie MER.....	89
Bijlage 8. Bezonningsstudie	89
Bijlage 9. Asbestinventarisatie	89
Bijlage 10. Vooroverlegreacties.....	89



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noordelijk gedeelte van de binnenstad van Zwolle, tussen de Nieuwstraat en de Thorbeckegracht, bevindt zich het Broerenkwartier. Het Broerenkwartier is van oudsher een kloostercomplex, omringd door kleinschalige bebouwing in een lineaire structuur. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw heeft een grote transformatie plaatsgevonden in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw. De auto stond centraal en een winkelpassage was het ideaal. Een nieuw modern winkelgebied met liefst brede promenades. Het Broerenkwartier is hiermee een tijdsbeeld van de stadsontwikkeling uit de jaren '60. Het gebied wijkt daarmee af van de rest van de historische binnenstad die wordt gekenmerkt door een grote afwisseling in maat en schaal en waar allerlei tijdsbeelden en architectuurstijlen zichtbaar zijn. De mix maakt het straatbeeld in de historische binnenstad afwisselend en aantrekkelijk. Het ademt de geschiedenis van de stad.

Een groot gedeelte van het Broerenkwartier mist deze aantrekkelijke afwisseling. Ook de aansluiting tussen het gebied op de historische binnenstad is zowel ruimtelijk als functioneel niet sterk. Met de economische crisis van de afgelopen jaren zijn de gebreken sterk naar voren gekomen met als gevolg dat de consument het gebied links heeft laten liggen. De ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en leefbaarheid van het gebied kwamen daarmee onder druk te staan.

De opgave ligt voor om het Broerenkwartier te transformeren om op langere termijn toekomstbestendig te kunnen zijn. Het doel is om het Broerenkwartier een volwaardig onderdeel van de binnenstad te laten vormen waar wordt gewerkt, gewoond en dat een aanvulling vormt op het terrassen- en winkelaanbod van de rest van de historische binnenstad.

Deze opgave is aanleiding van verschillende (markt)partijen om het Broerenkwartier gefaseerd te herontwikkelen. Voor de voormalige overdekte 'Weeshuispassage', gelegen tussen de Weeshuisstraat en de Nieuwstraat, zijn plannen in uitvoering (noord- en zuidzijde Broerenkwartier). Voor de voormalige locatie van de V&D zijn plannen in voorbereiding (westzijde Broerenkwartier). Met voorliggend plan, ter plaatse van de C&A, wordt invulling gegeven aan de herontwikkeling van de oostzijde van het Broerenkwartier.

Het plan voorziet in de realisatie van 68 appartementen boven op de bestaande commerciële plint. Met het toevoegen van 68 appartementen wordt ruimtelijk en functioneel invulling gegeven aan de transformatie van het Broerenkwartier naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied en wordt ruimtelijk en functioneel aansluiting gevonden bij de rest van de binnenstad.

1.2 Procedure

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing opgetopt. Er is in de nieuwe situatie sprake van een commerciële functie op de begane grond (in bestaande bebouwing), appartementen in de eerste bouwlaag (bestaande bebouwing) en daar bovenop drie extra bouwlagen met appartementen. In totaal worden 68 appartementen gerealiseerd en blijft een klein deel van de bebouwing behouden voor de bestaande commerciële functie van het pand. Op de begane grond worden 104 fietsenstallingen ten behoeve van de woningen gerealiseerd. Ook worden verdeeld over de verdiepingen diverse bergingen gerealiseerd. De woonfunctie past binnen het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad en Omgeving', (2013). De wijze waarop de woonfunctie wordt



toegevoegd aan de locatie (met name de aantallen en op enkele plekken de bouwhoogte) past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om het bouwplan mogelijk te kunnen maken dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Dat gebeurt op basis van een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 sub 3) van toepassing is.

In dergelijke gevallen moet de aanvraag Omgevingsvergunning voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de bijlage van de aanvraag Omgevingsvergunning, waarin op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen wordt onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten en moet in combinatie worden gezien met de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

1.3 Leeswijzer

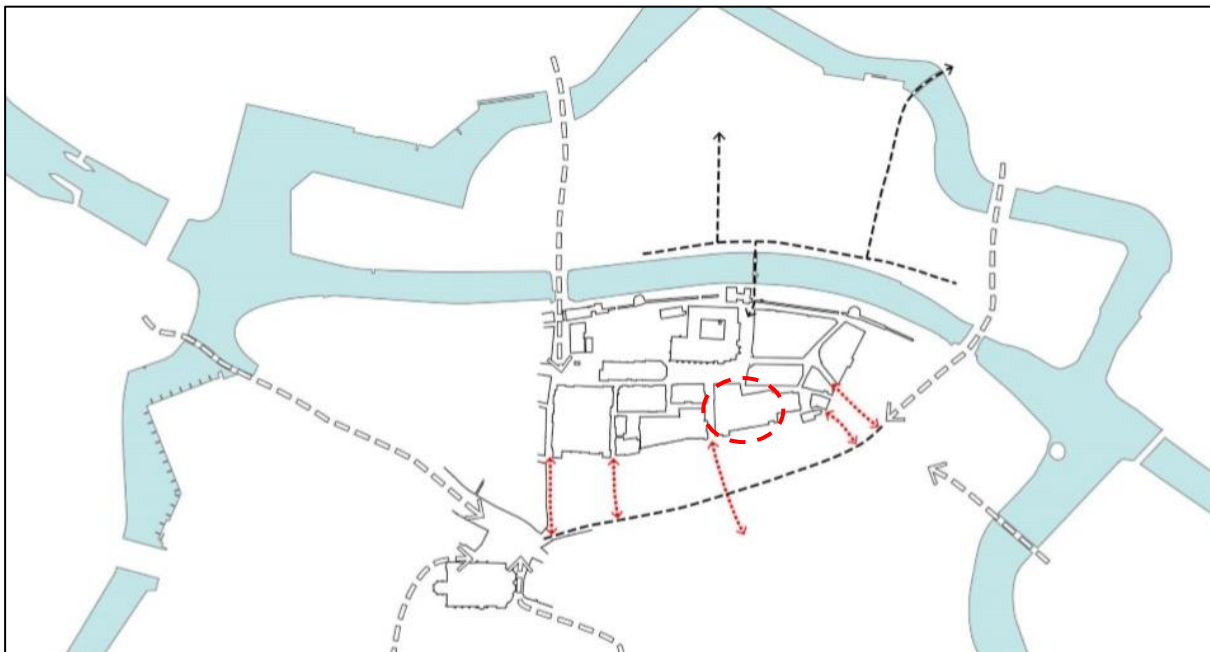
In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.



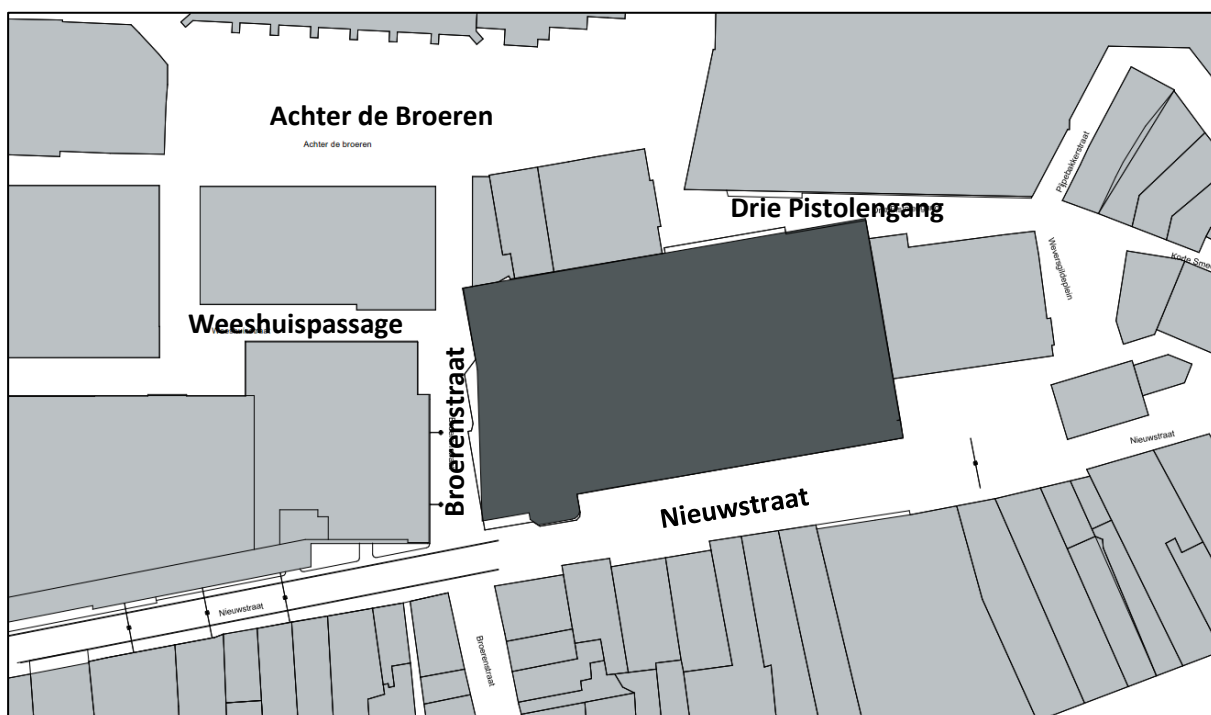
2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijk gedeelte van de Zwolse binnenstad, in het Broerenkwartier. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied binnen het Broerenkwartier weergegeven.



Ligging plangebied binnen het Broerenkwartier. Bron: gemeente Zwolle.



Globale begrenzing plangebied. Bron: Tim Versteegh Architect.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Nieuwstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Drie Pistolengang en aan de westzijde door de Broerenstraat. De oostelijke



begrenzing wordt gevormd door een bestaand winkelpand. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en haar omgeving.

2.2 Het plan

Voorliggend plan betreft de transformatie van het bestaande pand aan de Broerenstraat 14 in Zwolle. In het gebouw, dat is ontworpen door architectenbureau Drexhage, Sterkenburg, Bodon, Venstra uit Amsterdam, is al jarenlang de C&A gevestigd. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden is de behoefte aan winkelmeters teruggelopen. Het plan voorziet dan ook in een afname van het aantal vierkante meter winkelloppervlak van bijna 4.000 m² naar circa 1.800 m² winkelloppervlak. Op de begane grond van het gebouw en op de eerste verdieping (klein gedeelte) blijft sprake van een commerciële functie.

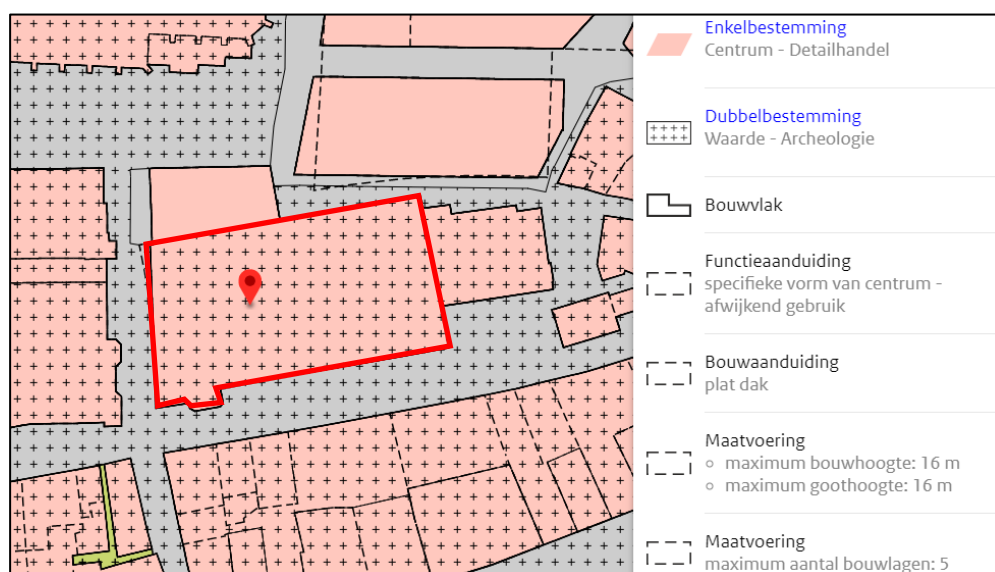
Naast een afname van de behoefte aan winkelloppervlakte is sprake van een toenemende vraag naar woningen. Om invulling te geven aan deze behoefte worden verdeeld over vier verdiepingen 68 appartementen gerealiseerd. Het gaat om koopwoningen voor diverse doelgroepen verdeeld over de categorieën goedkoop - midden - duur. Het plan is onder architectuur ontworpen. Met dit plan wordt ruimtelijk en functioneel invulling gegeven aan de opwaardering van het Broerenkwartier. In hoofdstuk 4 wordt het plan nader toegelicht. Daarbij wordt vanuit de huidige stedenbouwkundige situatie toegewerkt naar de invulling van het plangebied.

2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Binnenstad en omgeving (2013)
- Parapluplan parkeren (2017)
- Parapluplan zelfstandige woonruimte (2020)
- Parapluplan bouw- en cultuurhistorie (2021)

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving' weergegeven met daarin globaal aangeduid het plangebied.



Ligging plangebied binnen bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Bestemmingsplan Binnenstad en omgeving

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Centrum - Detailhandel
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Functieaanduiding - specifieke vorm van centrum - afwijkend gebruik
- Bouwaanduiding - plat dak
- Maatvoering
 - Maximum bouwhoogte 16 meter
 - Maximum goothoogte 16 meter
- Maximum aantal bouwlagen: 5

Nadere toelichting op de bestemmingen

Enkelbestemming Centrum – Detailhandel

De voor 'Centrum - Detailhandel' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel, in de eerste bouwlaag, woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis, dienstverlening en bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging zijn aangeduid als toelaatbaar.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, 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, voor het gebied buiten de grachten,
- 30 m², voor het gebied binnen de grachten.

Nadere toelichting op de functieaanduidingen en maatvoering

De functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - afwijkend gebruik' voorziet in de mogelijkheid om op adressen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, afwijkend van de regels binnen de bestemming 'Centrum – Detailhandel', detailhandel te vestigen. Bijvoorbeeld in het gehele pand of op de verdiepingen. In voorliggend geval is daardoor de vestiging van detailhandel op de verdiepingen mogelijk.

Binnen het bestemmingsplan is een maximum van vijf bouwlagen toegestaan, is een bouwvlak opgenomen waarin bebouwing gerealiseerd moet worden en is opgenomen dat de maximale bouw- en goothoogte 16 meter bedraagt. Het bestemmingsplan voorziet echter in de mogelijkheid om onder voorwaarden maten met maximaal 10% te vergroten. Dat maakt dat ter plaatse onder voorwaarden 17,60 meter hoog gebouwd mag worden.



Een hoofdgebouw dient, voor zover zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied, te worden afgedekt met een kap met een hoek van minimaal 23° en maximaal 67°, behalve ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', in welk geval een kap met een hoek van minder dan 23° evenals een plat dak zijn toegestaan. Waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' 5 bouwlagen zijn toegestaan, geldt voor een hoofdgebouw van 5 bouwlagen met een platte afdekking dat de vijfde bouwlaag ten minste 2 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd;

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'.

2.4 Toets aan het bestemmingsplan

Bestemmingen

In de nieuwe situatie bestaat het gebouw uit vijf bouwlagen, waarbij de begane grond wordt benut voor commerciële functies en voor berging, de eerste verdieping (bestaand) wordt getransformeerd naar appartementen en een kleine deel detailhandel. Boven op deze twee bestaande bouwlagen worden drie extra bouwlagen gerealiseerd waar eveneens appartementen worden gerealiseerd. In totaal kent het plan 68 appartementen. De begane grond blijft dus grotendeels in gebruik voor detailhandel. Ook worden entrees en fietsenstallingen ten behoeve van de appartementen op de begane grond gerealiseerd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Centrum – Detailhandel' de functie 'wonen' toegestaan. Op basis van het parapluplan 'Zelfstandige woonruimte' is het gebruik van gebouwen op een bouwperceel voor meer dan 1 woning, of, indien het aantal woningen groter is, het bestaande aantal woningen toegestaan. Het plan voorziet in 68 woningen, wat betekent dat niet wordt voldaan aan het bestemmingsplan.

Om meerdere woningen mogelijk te maken dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan en dient getoetst te worden aan de beleidsregel 'Zelfstandige woonruimte' zoals vastgesteld op 29 oktober 2019. De beleidsregel is van toepassing op initiatieven die in strijd zijn met een bestemmingsplan en die voorzien in het realiseren van maximaal 20 zelfstandige woonruimten op een locatie waar conform het bestemmingsplan wonen is toegestaan. Omdat in voorliggend plan meer dan 20 woningen zijn voorzien hoeft het plan niet aan de beleidsregel te voldoen, maar worden per geval



beoordeeld. Desondanks wordt in dit plan wel voor een belangrijk deel voldaan aan de regels uit de beleidsregel.

Het plan voorziet naast het realiseren van woningen, ook in het realiseren van (fietsen)bergingen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit gebruik als ondergeschikte activiteit toegestaan.

Het behoud van een deel van de bestaande commerciële ruimten op de verdieping en het behoud van de bestaande commerciële plint op de begane grond zijn overeenkomstig het bestemmingsplan.

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan. In het kader van voorliggend plan vinden geen bodemingrepen plaats die in strijd met de archeologische bestemming ter plaatse van het plangebied leiden tot afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg. In hoofdstuk 4 wordt dit nader onderbouwd.

Maatvoering

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal vijf bouwlagen gerealiseerd mogen worden. Met voorliggend plan wordt hier aan voldaan.

Ten aanzien van deze bouwlagen is tevens de volgende bepaling opgenomen:

'Waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' 5 bouwlagen zijn toegestaan, geldt voor een hoofdgebouw van 5 bouwlagen met een platte afdekking dat de vijfde bouwlaag ten minste 2 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd.'

Daar waar binnen het plan sprake is van een platte afwerking in vijf bouwlagen, is deze laag meer dan 2 meter achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd. Hierdoor wordt aan het gestelde in het bestemmingsplan voldaan.

Aan de voorwaarden ten aanzien van de dakhelling zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt eveneens voldaan. Er is overwegend sprake van platte daken.

De bouwhoogte en de goothoogte binnen de bestemming 'Centrum – Detailhandel' bedraagt maximaal 16 meter. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 36.2 lid a opgenomen dat bij een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages voor zover er geen specifieke afwijkmogelijkheid in deze regels van toepassing is. Concreet zou dat betekenen dat er sprake kan zijn van een maximale bouwhoogte van 17,60 meter. Onderdeel van het plan is een dakrand van 18,34 meter en een liftuitloop met een hoogte van 20,12 meter. Hiermee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan en van de bestaande afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn het gevolg van de opgave om het gebouw ruimtelijk en functioneel goed in te passen in de omgeving.

Met deze afwijkingen vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig beeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de parkeergelegenheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de



groenstructuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt dit onderbouwd.

Ter plaatse van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – Binnenstad en Omgeving'. Op basis van deze aanduiding bevinden zich binnen het plangebied geen percelen die als cultuurhistorisch waardevolle aangeduid zijn en geen historisch waardevolle panden of ensembles die ten gevolge van dit plan worden aangetast. Het plan bouwt juist voort op de bestaande architectuur door de eerste en twee bouwlaag te behouden en daar boven in passende architectuur bouwlagen aan toe te voegen.



3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan aan relevant beleid getoetst. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Novi

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk 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; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. 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. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

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 in 2024 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

Relatie met initiatief

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Het plan draagt bij aan het toevoegen van woningen en bouwt daarmee voort op de verstedelijkingsdeal.

3.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is



bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft voorliggend bouwplan, dat voorziet in de realisatie van 68 wooneenheden, wel sprake is een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing.

Relatie met initiatief

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied van Zwolle ligt, waarbij bestaande stedelijke functies worden verwijderd ten behoeve van de voorziene woningbouw.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied en afstemming

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

De provincie Overijssel heeft eind 2014 een regionale woonvisie West Overijssel vastgesteld. Ter uitvoering hiervan is in 2015 het Regionale Woonprogrammering (RWP West-Overijssel, 7 december 2015) opgesteld. Het doel hiervan is om tot een betere balans van vraag en aanbod op de woningmarkt te komen, kwantitatief en kwalitatief, waarbij iedere gemeente bouwt voor de lokale behoefte. In dit document - RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering) - zijn afspraken gemaakt over woonregio's en nadere afspraken over aantallen woningen en afstemming met de regio. De gemeenten en de provincie hebben op 27 januari 2016 de samenwerkingsovereenkomst getekend. Het RWP West-Overijssel wordt tweejaarlijks geactualiseerd, zo ook in het voorjaar van 2021. Daarbij zijn tussen de gemeenten in West-Overijssel en de provincie ambities uitgesproken over de woningmarkt in (West) Overijssel. Daarbij is onder andere gesproken over het toevoegen van 60.000 woningen in geheel Overijssel, het versnellen van de woningproductie, het voorsorteren op een veranderende woningvraag en het vergroten van de toegankelijkheid van de woningmarkt en doorstroming. Voor Zwolle wordt gesproken over een totale plancapaciteit van 12.700 woningen tot 2030. De gemeente Zwolle is verantwoordelijk voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningprogramma. Daar heeft de gemeente Zwolle invulling aan gegeven.



Voor Zwolle is de woningbehoefte in de periode 2017-2027 circa 5.500 - 6.000 woningen en 4.000 na 2027¹. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar de gemeente constateert ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie.

In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen. De niet goed functionerende markt vertaalt zich vooral in een veel grotere vraag naar (stedelijke)woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van nieuw aanbod. In de Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 en in de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' is daarom rekeningen gehouden met een groei van 1.000 woningen per jaar.

Een uitdaging voor Zwolle is dat de huidige woningvraag grotendeels binnenstedelijk moet worden opgelost, maar het huidige aanbod aan (centrum)stedelijke woonmilieus beperkt is. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en (centrum)stedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. In de binnenstad en de schil van Zwolle wordt sterk ingezet op de woonfunctie om de stad levendig te houden. Een centrumstedelijk woonmilieu sluit aan bij de behoefte van diverse doelgroepen.

Tot 2019 gold voor de gemeente Zwolle het Regionaal Woonprogramma (RWP) West Overijssel 2017 als kader voor de kwantitatieve behoefte en de regionale afstemming van woningbouwplannen. Op 25 maart 2021 heeft de provincie Overijssel De Woonagenda West Overijssel vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regionale woonafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025. In de Woonagenda West Overijssel is het volgende opgenomen ten aanzien van de woonbehoefte:

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

¹ Woonvisie 'Ruimte voor Wonen', 2017-2027



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

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

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

Motivering locatiekeuze

Het plangebied is in gebruik als winkel (C&A). Ten gevolge van marktomstandigheden is er minder behoefte aan winkelmeters. Daarom wordt het aantal winkelmeters teruggebracht. Gelijktijdig is er sprake van behoefte aan woningen en voorziet het gemeentelijk beleid in het ruimtelijk en functioneel opwaarderen van het gehele Broerenkwartier, inclusief voorliggend plangebied. Het toevoegen van woningen is één van de gemeentelijke pijlers om het gebied weer aantrekkelijk te maken. Met voorliggend plan, in de vorm van het realiseren van 68 appartementen in de koopsector, wordt hier invulling aan gegeven.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderliggend plan sluit aan op de hiervoor genoemde ambities uit de gemeentelijke Woonvisie en de Regionale Woon Programmering. Hiermee is de behoefte aangetoond en draagt het plan met 68 woningen bij aan de groeiambitie van Zwolle.

Daarnaast wordt duurzaam met de ruimte omgegaan door op basis van inbreiding bestaand vastgoed te transformeren naar woningen in de vorm van appartementen. De appartementen bieden mede door de variatie aan omvang en de ligging in het centrum, woonruimte voor diverse doelgroepen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.



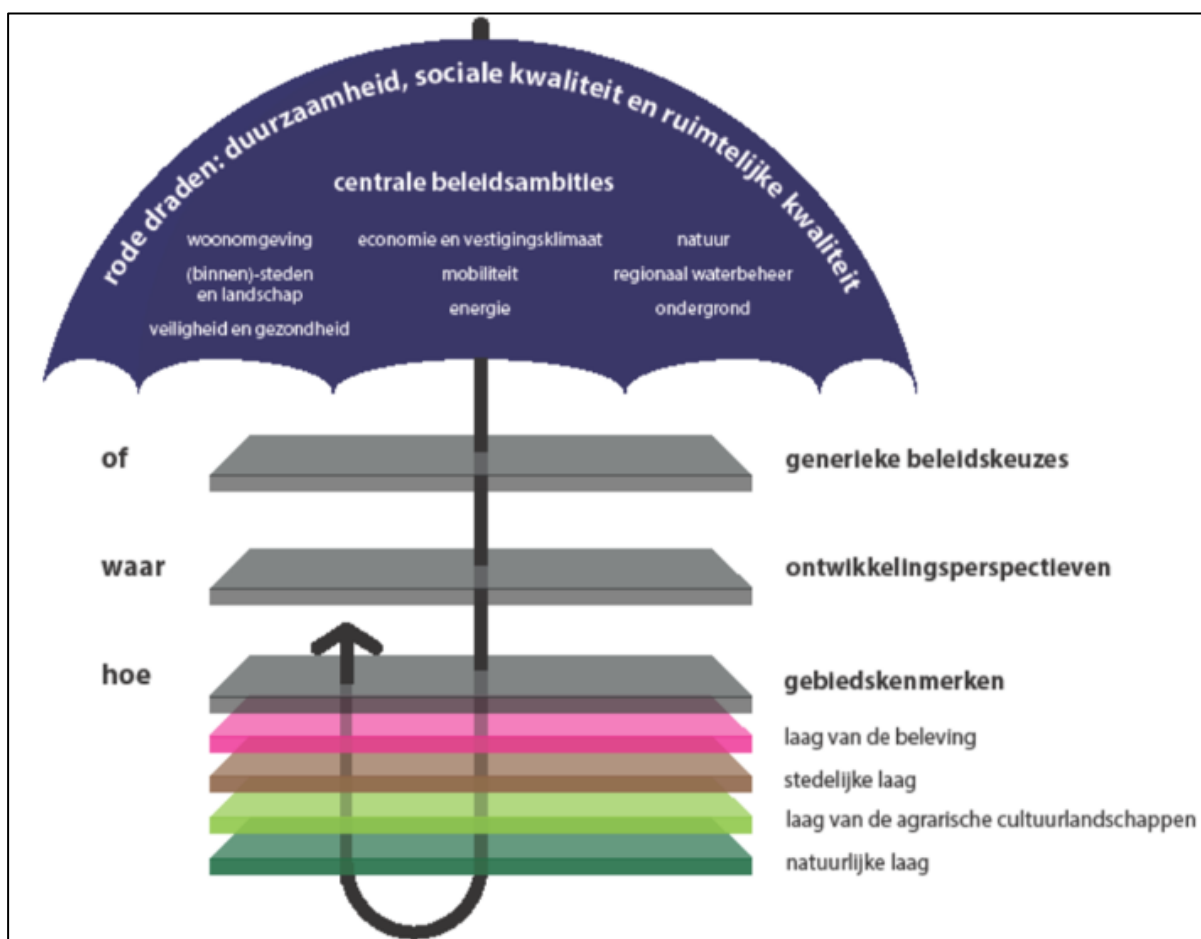
3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.

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 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 lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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



Toets aan uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

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

Ter plaatse van het plangebied geldt het Ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de herstructurering van de binnenstad en wordt bijgedragen aan een divers woon-werkklimaat.

Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief is alleen de stedelijke laag van belang. Dit vanwege de binnenstedelijke ligging van het plangebied.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructuurverbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

Toets aan het initiatief

Het plangebied valt binnen de 'historische centra binnensteden' en de 'bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken'. Binnen de 'historische centra binnensteden' dienen de kwaliteiten en kenmerken van de betreffende binnenstad beschermd te zijn. Daarvan is sprake, aangezien bij de



uitwerking van de plannen de historie en ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving als uitgangspunt is genomen.

Ten aanzien van de 'bestaande woonmilieus binnen de stedelijke netwerken' geldt dat gezorgd moet worden voor een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief). In paragraaf 3.4 wordt nader onderbouwd en toegelicht dat het plan voorziet in een woonbehoefte.

Het plan is op basis van voorgaande in lijn met de doelstellingen ten aanzien van de stedelijke laag.

3.3.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Dit betekent dat regels worden gesteld op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Woningbouwontwikkeling op inbreidingslocaties (in de vorm van binnenstedelijke transformatie) is een actueel onderwerp in de verordening.

Binnen de Omgevingsverordening wordt sterker gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) wordt de verplichting opgelegd om voor stedelijke functies eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. In onderliggend initiatief wordt hier aan voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3.3 Woondeal West Overijssel

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

In de Woondeal West-Overijssel zijn specifieke afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave in West-Overijssel. In Zwolle moeten 12.000 nieuwbouwwoningen komen. Voorliggend plan draagt hieraan bij.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' (2021)

Inleiding

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' opgesteld.

De omgevingsvisie, die op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.



Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

Aan de hand van de *Zwolse Kernopgaven* wordt de omgevingsvisie opgebouwd. 'De drager' van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van Zwolle. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk 'fundament', om op verder te bouwen. 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 volgende drie leidende ambities voor de verdere ontwikkeling:

- 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.

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Er zijn allerlei factoren die van invloed zijn hoe we de ruimte inrichten. Trends en ontwikkelingen op gebieden als leef-, klimaatbestendige-, duurzame- en werkgemeente, een gemeente waar we ons verplaatsen en Zwolle als onderdeel van Nederland en de regio geven inzicht voor de visie met een doorkijk naar de effecten ervan voor Zwolle.

Ruimtelijke koers

Basis



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.

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

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.

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad
- Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.
- 1.000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen
- Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltaxstad.
- Met 1.000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.
- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid
- Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist.
- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio
- De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

Relatie met initiatief

Met voorliggend plan wordt bijgedragen aan de opgave om jaarlijks 1.000 woningen te bouwen. Dat gebeurt op basis van inbreiding, waarbij bovenop bestaande bebouwing een gevarieerd aanbod van



koopwoningen wordt gerealiseerd. In de volgende paragraaf wordt de verdeling van het programma verdere toegelicht. Daarnaast ontstaat door het toevoegen van de woningen een mix van wonen en werken in het Broerenkwartier. Het vergroot de leefbaarheid van het gebied.

De Zwolse strategische ontwikkelzones

Er is een drietal strategische ontwikkelzones met daarbinnen diverse gebieden die (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad: de StadsKrans.
2. De zone verbonden aan de stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen: 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: de StadsRand.

Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de historische binnenstad en ligt daardoor in de stadskrans.

De bijzondere kwaliteiten van de prachtige maar kleine historische kern wil de gemeente behouden. Bij het ontwerpen van de buitenruimte is en wordt de standaard van de binnenstad aangehouden. De kwaliteit laten we ook terugkomen in de opzet van de nieuwe gebieden en de gebouwen die worden gemaakt. In de gebiedsgerichte benadering vanuit de Stadskrans stuurt de gemeente op een innige relatie met de historie. Zo worden oude en nieuwe kwaliteiten via de openbare ruimte en via gebouwen aan elkaar gesmeed. De aandacht voor samenhang en ruimtelijke kwaliteit van de Stadskrans leidt tot een rijker aanzien. Dat is de gemeentelijke ambitie. De Stadskrans is belangrijk voor nieuwe woningen, vooral in een stedelijke setting. Plannen zijn in voorbereiding aan de Schuttevaerkade, Weezenlanden noord, aan de Burgemeester Drijbersingel (locatie vastgoed Rijksvastgoedbedrijf), het Broerenkwartier, de Veemarkt en de Bagijneweide. Voorliggend plan is hier onderdeel van den draagt bij aan de gemeentelijke ambities.

Visie op hoogbouw

Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. In de omgevingsvisie is specifiek aandacht besteed aan hoogbouw. Doordat de gemeente 6.000 nieuwe woningen wil 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. Meer woningen betekent dat er ook meer hogere gebouwen bij komen. Zo gaan gaat de gemeente ook slim om met de ruimte die we hebben. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet. Dat is de basis voor de visie op hoogbouw in de gemeente.

Onder hoogbouw verstaat de gemeente 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.



In de ruimtelijke visie is een aantal ontwikkelzones in de stad aangegeven. De visie op hoogbouw visie haakt aan op deze zones. Zoals hiervoor aangegeven ligt het plangebied binnen de historische binnenstad.

Nieuwe gebouwen mogen in deze zone niet hoger worden dan deze hoogte van 35-45 meter. Voorliggend plan is op het hoogste punt 20 meter. Hoogte is niet de enige eis. Zichtlijnen op Peperbus moeten behouden blijven en dus vrij van hogere gebouwen. Omdat hoogbouw hier het beschermde stadsgezicht aanraakt, gelden hier specifieke architectonische uitgangspunten:

- verticaliteit in de gevelopbouw
- ambachtelijke materialen
- menselijke maat en schaal, variatie en afleesbare eenheden in de opbouw
- onderzoek verrichten naar schaduwwerking en windval (hoogbouw effectrapportage >25 meter)
- uitnodigend om aan te raken door gebruik van bepaalde materialen, zoals hout en baksteen.
- een kenmerkende dak beëindiging, variatie op kappen
- balkons hangend aan de gevel, loggia's vermijden
- levendige begane grond of plint
- mix aan functies

Relatie met initiatief

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in bebouwing tot maximaal 20 meter hoog. Het plan voldoet hierdoor aan de hiervoor gestelde gemeentelijke Visie op hoogbouw. Maar ook aan de overige criteria voldoet het plan:

- de gevelopbouw van de gebouwen is verticaal
- er wordt gebruik gemaakt van ambachtelijke materialen
- door gebruik te maken van verschillende hoogten is er variatie in de opbouw doordat gebruik wordt gemaakt van setbacks
- het plan voorziet in variatie in de hoogte van de kappen, mede in relatie tot de omgeving
- er is sprake van een levendige begane grond door de aanwezigheid van een commerciële plint, waardoor sprake is van een mix van functies in het pand

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan aansluit op de Omgevingsvisie en als onderdeel daarvan op de Visie op hoogbouw.

Raamwerken

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle.

Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte.



Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Er is inzichtelijk gemaakt waar die waarden aanwezig zijn.

Gebiedsprofielen

In de omgevingsvisie zijn gebiedsprofielen opgenomen. De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de betreffende gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

- Dynamisch centrum (bestaand en gewenst);
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra en ontmoetingsplekken);
- Suburbaan gebied/groen-stedelijk;
- Dorpen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;
- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen;
- Natuurlandschap
- 'Vechtcorridor'

Realisatiestrategie

Aan de slag met het grote aantal opgaven en uitdagingen kan alleen door samen op te trekken met de Zwolse samenleving, met andere overheden, ondernemers en investeerders. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol. Participatie is van groot belang om doelen en ambities in de leefomgeving te bereiken.

De opgaven worden met een gebiedsgerichte benadering aangepakt op die wijze kunnen opgaven worden gebundeld en meekoppelkansen benut. Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. De Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

Vertaling naar plangebied

In de Omgevingsvisie ligt het plangebied in het gebiedsprofiel 'Dynamisch centrum'. Dit is het centrumgebied van de stad Zwolle (binnenstad, schil om de binnenstad, Zwartewaterkwartier,



onderwijscampus Windesheim, Spoorzone en Hanzeland) met een stedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en regio. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is dit gebied van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek.

Het streven is om de dynamiek van de binnenstad verder uit te breiden naar de schil daaromheen, het Zwartewaterkwartier, delen van Voorsterpoort, de Spoorzone, Hanzeland en de campus Windesheim.



Dit door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen. Het gebied kent een hoge kwaliteit van de buitenruimte met het accent op langzaam verkeer.

In de omgevingsvisie is voor het dynamisch centrum het volgende streven geformuleerd:

- Garanderen van optimale bereikbaarheid voor alle vervoersmiddelen (auto, openbaarvervoer, fiets en lopend).
- Aantrekkelijke buitenruimte en hoge ruimtelijke kwaliteit, waardoor beleving en ontmoeting in gebouwen en buitenruimte gestimuleerd worden;
- Zorgvuldig gebruik en hergebruik van cultureel erfgoed. Cultuurhistorie (ook archeologie) koesteren we en vormt een inspiratiebron voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.
- Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen (micro en macro niveau) zijn leidend in dit gebied. Transformatie en vernieuwing van het centrumgebied kan een impuls geven aan aangrenzende bestaande wijken zoals Kamperpoort, Assendorp en Diezerpoort.
- Slimme vormen van vergroenen (behoud en uitbreiding) zowel in openbare als private ruimte zijn nodig om water op een goede wijze op te vangen en af te voeren, de biodiversiteit te vergroten en om hittestress tegen te gaan.

Voorliggend plan ligt in de binnenstad. Het gebied is op basis van verschillende vervoersmiddelen goed bereikbaar. Binnen het plangebied is sprake van voldoende fietsenbergingen en ook bevinden zich in de binnenstad voldoende parkeermogelijkheden voor auto's. Het plan voorziet in het toevoegen van groen op het dak van het gebouw waardoor de (be)leefbaarheid van het gebied wordt vergroot. Bij de planbeschrijving is dit nader toegelicht. Het toevoegen van woningen draagt daar eveneens aan bij. De ruimtelijke en functionele opwaardering van het pand draagt, zoals eerder beschreven en ook expliciet benoemd in de Omgevingsvisie, bij aan de verbetering van de verbinding tussen de Diezerstraat en het Broerenkwartier, maar ook met overige delen van de stad buiten de gracht.

Door een verruiming van het woningaanbod wordt Zwolle aantrekkelijker als woonstad. Dat straalt de stad nationaal reeds uit. Daarnaast worden op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt waar onderliggend plan invulling aan geeft. Het gegeven dat het plan duurzaam wordt gerealiseerd (benutten van een bestaand pand, technische toepassingen en gasloos) draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Verder is er landelijk sprake is van een nieuwe trend dat mensen in of nabij de binnenstad. Hier geeft voorliggende ontwikkeling invulling aan. De gemeente Zwolle richt zich op het grootstedelijk ontwikkelen (waaronder in de vorm van woningen) van het centrumgebied.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan past binnen de ambities uit de omgevingsvisie.

3.4.2 Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van Morgen'

Het ontwikkelingsprogramma 'Ons stadshart van Morgen' richt zich daarom op het verder versterken van de economische en culturele positie van Zwolle en het creëren van een meer groene, aantrekkelijke en toekomstbestendige centrum-binnenstad voor zowel haar inwoners als (internationale) bezoekers. Het stadshart krijgt een forse impuls; meer ruimte voor voetgangers en fietsers, bereikbaar, compact, veilig, gastvrij, groen én toegankelijk voor iedereen. En blijven vasthouden aan onze kenmerkende identiteit en eigenheid.



Aan het Ontwikkelprogramma is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. Hierin staat concrete projecten benoemd die invulling geven aan de ambities zoals opgenomen in het ontwikkelingsprogramma 'Ons stadshart van Morgen'.

In het uitvoeringsprogramma is aandacht voor woningbouw, waarbij de volgende ambitie is geformuleerd:

Wonen in het Stadshart wordt steeds aantrekkelijker. Daarbij zetten we in op lage parkeernormen en zoeken we de samenhang met de geplande en bestaande mobiliteitshubs. Voormalige fabrieksterreinen, een ziekenhuisterrein, lege parkeerterreinen en gebouwen die hun functie hebben verloren, zijn getransformeerd naar woonlocaties voor Zwollenaren en nieuwe bewoners van onze stad. Diverse grote bouwprojecten zijn opgestart. Zo wordt er op dit moment gebouwd in het Broerenkwartier. Circa 300 woningen en andere functies zoals horeca, retail, hotel en cultuur worden hier gerealiseerd. Andere voorbeelden van grootschalige woningbouwprojecten in het Stadshart zijn Weezenlanden Noord, de Schuttevaerkade en de transformatie van het oude KPNgebouw nabij de Westerlaan. In het Noorderkwartier is het doel om een gemengd gebied te ontwikkelen, met een groot aantal voorzieningen en ruim 500 woningen.

Daarnaast wordt aangegeven dat het Broerenkwartier prioriteit heeft, onder andere in aansluiting op omliggende delen van de binnenstad. Voorliggend plan draagt bij aan de ambitie door in de vorm van woningbouw een impuls te geven aan het Broerenkwartier.

3.4.3 Gemeentelijke Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' 2017-2027

Met de Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027' wil de gemeente onderbouwd en in samenwerking met alle woonpartners beter kunnen sturen op gezamenlijke ambities voor Wonen in Zwolle. Als gevolg van landelijke trends en veranderingen in de samenleving en in (woning)wetgeving zal anders naar de nieuwe woonopgaven moeten worden gekeken. De transitie van de zorg, het langer zelfstandig wonen, de duurzaamheidsagenda en de sterke huishoudensgroei vergroten de druk op de woningvoorraad. In de Woonvisie zijn de ambities en opgaven beschreven waar Zwolle de komende jaren aan zal werken.

Ambities

In de Woonvisie zijn de volgende ambities beschreven:

1. Sterke groeistad

Om Zwolle als vitale en aantrekkelijke groeistad in de regio verder te ontwikkelen is een nieuwe stap naar verstedelijking nodig. Om duurzaam te kunnen groeien, moet de gemeente keuzes maken voor inbreiding, (hoog)stedelijkheid en functiemenging op daarvoor geschikte (centrum)locaties.

2. Vernieuwende woonstad

Zwolle wil ruimte bieden voor vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. Een veranderende huishoudsamenstelling (kleiner) en vergrijzing vragen ook om vernieuwing.

3. Solidaire leefstad



Zwolle is een stad van verbinders. De stad biedt ruimte om elkaar op te zoeken, samen te leven en te zorgen. Zwolle wil werken aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen.

4. Duurzame Deltastad

Nieuwe woningen en wijken worden water robuust, energieneutraal en klimaatadaptief ontwikkeld. Het maakt de stad op langere termijn beter bestand tegen hitte, droogte en regen en leidt tot een duurzamer en efficiënter gebruik van water.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief geeft invulling aan voorgaande ambities. Het initiatief draagt zowel kwalitatief als kwantitatief bij aan de groei van de stad. Kwantitatief door het aantal woningen (68), kwalitatief door het bedienen van verschillende doelgroepen, de verscheidenheid aan omvang van appartementen en de duurzame wijze waarop het plan onder architectuur wordt ontwikkeld.

3.4.4 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de Woonvisie 'Ruimte voor Wonen' (2017-2027), is de groei van Zwolle tot 2040 geraamd op 10.000 huishoudens. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar de gemeente constateert ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie. In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen. De niet goed functionerende markt vertaalt zich vooral in een veel grotere vraag naar (stedelijke)woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van nieuw aanbod. In de Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024 en in de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030 is daarom rekening gehouden met een groei van 1.000 woningen per jaar.

Een uitdaging voor Zwolle is dat de huidige woningvraag grotendeels binnenstedelijk moet worden opgelost, maar het huidige aanbod aan centrumstedelijke woonmilieus beperkt is. Over het algemeen is er schaarste aan binnenstedelijke en centrumstedelijke locaties. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in Zwolle moet goed worden gekeken waar huidige bebouwing kan worden verdicht en waar mogelijkheden zijn voor transformatie van winkels, kantoren en werklocaties. In de binnenstad van Zwolle wordt sterk ingezet op de woonfunctie om de stad en de schil levendig te houden. Een centrumstedelijk woonmilieu sluit aan bij de behoefte van jongeren en alleenstaanden, maar ook van ouderen.

De totale stedelijke woon-mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. In de Betaalbaarheidsagenda 2022 is deze 30-40-30-verdeling nader gespecificeerd. De gemeente wil strategisch programmeren en voorzien in een evenwichtig programma in de stad en de wijken. Tegelijkertijd wil de gemeente ook rekening houden met de marktvraag en ook wat het gebied nodig heeft om toekomstbestendig en vitaal te blijven. Tot slot heeft de gemeente als doel dat gebieden complementair aan elkaar kunnen zijn in kwaliteit en diversiteit.



Daarom verwacht de gemeente dat de verdeling 30-40-30 als (gemiddeld) streven bij nieuwbouw realistisch is, maar ook afhankelijk van het aantal, de ligging van de ontwikkellocatie en het woningaanbod in de omgeving.

In de 'Woningmarktanalyse 2017 - 2032 Uitkomsten op wijkniveau' is voor de binnenstad aangegeven dat de samenstelling van de huishoudens verandert, de bevolking van de Binnenstad verouderd wat. Het aantal jonge huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar neemt af, terwijl het aantal huishoudens in de leeftijd van 30 tot 65 jaar juist toeneemt, met name het aantal alleenstaande huishoudens in deze leeftijdscategorie. Ook het aantal ouderen in de Binnenstad neemt de komende jaren toe. Gezien deze ontwikkelingen moet het accent voor de komende jaren liggen op het in beperkte mate toevoegen van kleinere appartementen.

Relatie met initiatief

Voorliggend plan in de vorm van 68 appartementen in de Zwolse binnenstad, voorziet in de groeiende vraag naar stedelijk wonen. Door de binnenstedelijke ligging geeft het plan invulling aan het vergroten van de dichtheid, waarbij de combinatie met andere stedelijke functies bijdraagt aan de levendigheid van de binnenstad. Gezien de binnenstedelijke ligging van het plangebied en de omvang van de appartementen, bestaat de doelgroep voornamelijk uit één- en tweepersoons huishoudens.

Het programma van de 68 appartementen is afgestemd op de gemeentelijke onderverdeling in 30-40-30 (goedkoop, midden, duur). Dat betekent concreet dat het programma verdeeld is in:

- 20 goedkope appartementen
- 28 middendure appartementen
- 20 dure appartementen

Relatie met de Beleidsregel zelfstandige wooneenheden

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is de Beleidsregel Zelfstandige wooneenheden niet van toepassing op voorliggend plan omdat er sprake is van een ontwikkeling van meer dan 20 wooneenheden. De beleidsregel is mede opgesteld om te borgen dat er bij nieuwbouw of verbouwplannen sprake is of blijft van een goed woon- en leefklimaat. Ook bij dit plan is dit een belangrijk streven. Bij de planvorming is daarom voor een belangrijk deel invulling geven aan de uitgangspunten van de beleidsregel. Zo heeft het grootste deel van de appartementen een oppervlakte van 50 m² of meer, zoals dat op basis van de beleidsregel geldt voor centrumstedelijke gebieden. Ook beschikken veel appartementen over een eigen inpandige berging en over een aparte fietsenstalling.

Enkele appartementen hebben een kleiner oppervlakte van 50 m². Desondanks doet dit geen afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat door de ligging in de Zwolse binnenstad, de aanwezigheid van bergruimte en de aanwezigheid van gemeenschappelijke buitenruimten op het dak van het gebouw en op de aanwezige balkons bij een deel van de appartementen.

3.4.5 Verstedelijkingsstrategie Zwolle

In de periode tot 2040 zullen er in de regio Zwolle minimaal 50.000 woningen worden gerealiseerd. Het klimaatadaptief accommoderen van deze groei, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving, de bereikbaarheid en haar economie, is een integrale opgave die vraagt om keuzes in een langetermijnstrategie.



De verstedelijkingsstrategie adresseert 7 ontwikkelprincipes voor de verstedelijkingskoers van de regio. In deze koers staan 'Warme harten' centraal. Zwolle is daarbij het stedelijke Warme Hart van de regio. De strategie van 'Warme Harten' bouwt voort op het uitgangspunt dat als je bouwt waar de mensen al zijn, dit als hefboom kan werken voor de grote opgaven in die bestaande gebouwde omgeving. Nieuwbouw zal zo bij moeten dragen aan de sociale samenhang, economisch draagvlak, de mobiliteitstransitie en de opgaven van klimaatadaptatie en energietransitie. Deze strategie maakt lokaal maatwerk mogelijk zodat zowel nieuwe als bestaande inwoners van de investeringen profiteren.

Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven. Er wordt gebouwd op een plek waar mensen al zijn (het centrum) en zorgt binnen het Broerenkwartier voor sociaal en economisch draagvlak.

3.4.6 Welstandsnota 2022, versie juli 2022

Het doel van de welstandsnota is het bieden van een toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Binnen de welstandsnota ligt het plangebied binnen het toetsingskader van de het gebied 'Binnenstad, binnen de stadsgracht'.

Voor dit gebied geldt het volgende beleid:

- Het niveau van de welstandstoetsing is hoog.
- Het beleid is gericht op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische karakteristieken van de ruimtelijke structuur, de openbare ruimte en de bebouwing.
- De specifieke historische kenmerken van de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte van de binnenstad vormen de uitgangspunten voor herstel en nieuwbouw.
- Voor de gebieden die zijn aangetast door grootschalige ingrepen wordt gekozen voor kwalitatief herstel.
- Bij herstel en nieuwbouw behouden van de individuele opzet van de bebouwing en de relatie met de openbare ruimte. Aandacht voor zorgvuldige detaillering en ambachtelijke materialen, waarbij de historische stijlenkenmerken van de binnenstad de inspiratiebron vormen. Een eigentijdse vormgeving is hierbij zeker niet uitgesloten.

Relatie met het plan

Bij het tot stand komen van de plannen is, zoals bij de toelichting op het plan (paragraaf 4.1.2) is beschreven, rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het Broerenkwartier. De ligging in relatie tot de Thorbeckegracht en het kernwinkelgebied zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Voor een nadere toelichting op het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Daarbij is beschreven en gevisualiseerd dat het plan architectonisch aansluit op de historie van de omgeving, maar ook beschikt over eigentijdse vormen.

Het plan speelt op eigentijdse wijze in op de schaal en maat van de (historische) binnenstad, onder meer door een variatie in volumes (qua breedte en hoogte) en door de voorgestelde architectuur, materialen en kleuren. Met name de hoogteverschillen, setbacks en de oriëntatie van de nieuwe woonlagen zorgen voor samenhang en vormen een goede stedenbouwkundige toevoeging aan het gebied. Het programma zorgt voor meer levendigheid in dit gebied. Het plan komt zeer aansprekend over en kan zorgen voor de gewenste positieve impuls en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.



Het plan is hiermee in lijn met de gemeentelijke welstandsnota. Welstandscommissie van het Oversticht heeft aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Volgens welstand is het plan zorgvuldig en met aandacht voor details uitgewerkt, zowel architectonisch als ten aanzien van materiaalgebruik.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is in lijn met het geldende welstandsbeleid. Het plan voorziet in een eigentijdse architectuur met behoud van cultuurhistorische waarden en kenmerken van het Broerenkwartier.

3.4.7 Visie Broerenkwartier (2017)

Zwolle heeft de ambitie om de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost Nederland te worden en te blijven. Daarvoor moeten de komende jaren keuzes worden gemaakt, onder andere ten aanzien van de ontwikkeling van het Broerenkwartier. De door de gemeenteraad op 12 juni 2017 vastgestelde visie op het Broerenkwartier geeft richting aan hoe de gemeente de ambitie hier kan waarmaken.

In de voorgaande hoofdstukken is al een aantal keer geput uit het visiedocument. Daaruit komt naar voren dat onderliggend plan invulling geeft aan de algemene doelstelling om het Broerenkwartier te transformeren om ook op langere termijn voldoende flexibel en daarmee toekomstbestendig te kunnen zijn. Met als doel om een volwaardig onderdeel van de binnenstad te gaan vormen waar wordt gewerkt, gewoond en dat een aanvulling vormt op het terrassen en winkelaanbod van de rest van de historische binnenstad.

Met het realiseren van woningen, een inpandige fietsenstalling en het toevoegen van groen, in combinatie met bestaande detailhandel, wordt bijgedragen aan de ruimtelijke en functionele verbinding van dit deel van het Broerenkwartier met de rest van de binnenstad.

3.4.8 Archeologisch en cultuurhistorisch beleid

Archeologisch beleid

Het archeologisch beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is per 1 september 2007 in werking getreden. Deze wet voorzagt in een nieuwe regeling voor de archeologie in de Monumentenwet 1988.

Als uitwerking van deze wet heeft de gemeenteraad op 18 augustus 2008 besloten het archeologiebeleid gemeente Zwolle vast te stellen. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een viertal kernbegrippen: kenbaarheid, verankering, betaling en kwaliteit. Centraal thema daarbij 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 (welke gebieden hebben een hoge archeologische waarde), kaders wanneer en hoe archeologisch waardevolle gebieden in het bestemmingsplan worden bestemd met een dubbelbestemming en de Lokale Onderzoeksagenda Archeologie Zwolle (archeologische onderzoeksthema's).

Cultuurhistorisch beleid



In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief modernisering monumentenzorg (MoMo). Het behoud en de bescherming van monumenten is hiervan een belangrijk doel én er vindt een verbreding plaats naar de omgeving. Overal in steden, dorpen en landschappen zijn plaatsen van herinnering, plaatsen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Goede ruimtelijke ordening betekent dat alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte in de besluitvorming worden betrokken. Daarom is de eerste pijler van MoMo gericht op cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

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 grond van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedverordening Zwolle 2010 is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd (rijks- of gemeentelijk) monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Ook is het verboden een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

3.4.9 Verkeersbeleid

Mobiliteitsvisie

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 ervoor wordt gezorgd 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 de knelpunten in het Zwolse verkeer voldoende weg worden genomen 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.



3.4.10 Groenbeleid

Bomenverordening en Groene Kaart

Voor de bomen geldt de in 2021 vastgestelde Bomenverordening. Voor het vellen van een boom binnen de op de Groene Kaart weergegeven groenstructuren (Hoofdgroenstructuur, Wijkgroenstructuur, Groenvoorzienend boomgebied en Hoogstedelijk boomgebied), zoals die staan aangegeven op de Groene Kaart, is een (kap)omgevingsvergunning nodig voor bomen met een omtrek groter dan 30 cm, die staat op een perceel van 400 m² en groter. Onder vellen valt ook het rooien, het verplanten en het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van een houtopstand als gevolg kunnen hebben.

Bomen die, vanwege ouderdom, omvang, soort of andere redenen bijzonder zijn, staan op de Groene Kaart aangegeven als bijzondere boom. Voor deze bomen geldt dat ze in principe niet gekapt mogen worden, tenzij daarvoor een uitzonderlijke reden is. Dit verbod geldt voor alle bijzondere bomen, ongeacht de locatie op de Groene Kaart, de stamomvang van de boom en de perceelsgrootte van het perceel waarop de bijzondere boom staat. Het basisprincipe is dat bij kap van bomen herplant plaats vindt; voor iedere gekapte boom een nieuwe boom.

In het kader van de inrichting van het plangebied en omgeving wordt rekening gehouden met de bomenverordening en de groene kaart bij het eventueel vellen van bomen en het bepalen of compensatie noodzakelijk is.

3.4.11 Waterbeleid

Europees en nationaal beleid

Waterkwaliteit

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn heel in het kort de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21), die voortaan samengaan via het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op de bescherming van water en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Deze termijn kon worden verlengd met maximaal twee periodes van zes jaar, tot 2027. Worden de normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven



bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Waterwet

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

WB21 anticipeert op toekomstige ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzame waterkwantiteit- en duurzaam waterkwaliteitsbeheer:

- vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij 'vasthouden, bergen en afvoeren' wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer er toch een wateroverschot ontstaat wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het om een voorkeursvolgorde waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon en vuil water zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Op 12 april 2017 zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. De Omgevingsvisie heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Zwolle ligt in het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD). Het algemene beleid van WDOD is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota 'Water raakt!' door het Algemeen Bestuur vastgesteld en in 2021 geactualiseerd. Deze nota 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 van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en



niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen.

Het waterschap heeft een beleid voor het bergen van water. Uitgangspunt van beleid is een berging van een $T=100+10\%$ bui (111 mm/48uur).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de Hemelwaterverordening van 2022. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026 (GRP) ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden. Er is vanaf 5 oktober 2022 een hemelwaterverordening van kracht voor dit gebied. Vanuit de verordening is er een opgave voor de berging van 60 mm.

De ontwikkellocatie ligt in een aandachtsgebied wat betekent dat in overleg met de gemeente kan worden gekeken naar de mogelijkheden en eventuele aanvullende voorwaarden. Het is een verplichting vanuit bouwbesluit om schoon en vuilwater gescheiden aan te bieden in de openbare ruimte op een door de gemeente te bepalen locatie. Hierover wordt in het kader van het plan met de gemeente gesproken.

Ook heeft Zwolle een raamwerk klimaat- en watersysteem vastgesteld als onderdeel van de Omgevingsvisie van 2021. Bij de uitwerking van het plan wordt hier rekening mee gehouden.

3.4.12 Milieubeleid

Algemeen

Zwolle beschouwt milieu in de omgevingsvisie 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).

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones: geluid, trillingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, ondergrond en tenslotte geur. Op diverse thema's is separaat beleid geformuleerd in Zwolle. Het beleid voor de aspecten die relevant zijn voor het plangebied wordt hierna beschreven.

Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we enerzijds het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Anderzijds worden milieugevoelige functies zoals wonen en recreëren beoordeeld. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.



Milieuozonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteit duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Zwolle hanteert bij de uitwerking van het bovenstaande principe de veel gebruikte VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuozonering' (2009). Hierin zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijven c.q. voorzieningen en woningen.

Geluid

In de omgevingsvisie wordt beschreven dat rondom de belangrijkste werkgebieden van Zwolle geluidzones zijn vastgelegd. 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. Het plangebied valt niet binnen geluidzones die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. De zones zoals opgenomen in de Omgevingsvisie hebben betrekking op gezoneerde industrieterreinen. Daar is in voorliggend plan geen sprake van.

Luchtkwaliteit

Het luchtkwaliteitsplan gemeente Zwolle 2007-2011 beschrijft de luchtkwaliteitssituatie in Zwolle, de opgave, de ambitie en de aanpak om de vastgestelde doelen te bereiken. Zwolle wil binnen de beïnvloedingssfeer van de gemeente, een significante bijdrage leveren aan de verbetering van de luchtkwaliteit. Om dat te bereiken zijn de volgende doelen geformuleerd:

- voldoen aan wet- en regelgeving;
- anticiperen op de toekomst;
- knelpunten in de toekomst moeten voorkomen worden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het planvormingsproces van ruimtelijke plannen en verkeersplannen wordt meegenomen;
- beleid ten aanzien van luchtkwaliteit inbedden in bestaand gemeentelijk beleid.

De gemeente streeft ernaar dat het aspect door gaat werken in het verkeers- en vervoersbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid en het beleid van vergunningen en handhaving.

Stikstof

De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstof kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die per 1 juli 2021 inwerking is getreden, voorziet in een structurele aanpak van de stikstofproblematiek. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om stikstofreductie te bereiken en de natuur te herstellen. In het kader van het plan dient door middel van een AERIUS-berekening de stikstofemissie en -depositie van de aanlegfase en gebruiksfase te worden bepaald. Dit is in paragraaf 4.6 gedaan.

Externe veiligheid

De beleidsvisie externe veiligheid is op 6 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente streeft ernaar voor haar gehele grondgebied te voldoen aan de basisveiligheid. Dit betekent dat:



- Overall voldaan wordt aan de normen voor plaatsgebonden risico;
- Een gebiedsgericht invulling wordt gegeven aan groepsrisicobeleid met een gebiedsgericht kader externe veiligheid;
- Veiligheidsdoelstellingen passend bij de typering van het gebied worden ontwikkeld;
- Zoveel mogelijk geanticipeerd wordt op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle met als doel het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

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.

Bodem

Het bodembeleidsplan (2017) kent in overeenstemming met het gemeentelijk milieubeleid een gebiedsgerichte benadering. In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen de bovengrond en de ondergrond.

Bovengrond

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. In dat kader heeft de gemeente Zwolle op 9 december 2008 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, buitendijks gebied, AW2000 ('schone grond') en hoofdwegen. Het plangebied valt in de huidige situatie binnen het functieklassengebied wonen.

Met de invoering van het Besluit bodemkwaliteit zijn de kwaliteitsklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingevoerd. Volgens de meest recente Bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Zwolle (2021) valt het plangebied binnen de kwaliteitsklasse wonen en industrie.

Volgens het gemeentelijke Bodembeleidsplan mag de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs worden gebruikt bij het ontwikkelen van een locatie. Een onderzoek is dan niet nodig. Eventueel vrijkomende grond mag volgens het bodembeleid binnen de gemeente worden hergebruikt met de bodemkwaliteitskaart als kwaliteitsbewijs. Voorwaarde hiervoor is dat de bodem niet verdacht is van verontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik, en er geen (al dan niet gesaneerd) geval van bodemverontreiniging bekend is.

Indien er aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie, is een bodemonderzoek (vooronderzoek NEN5725) nodig om te bepalen of de locatie gesaneerd dient te worden. In principe worden verontreinigingen in de bovengrond functiegericht gesaneerd.

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 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 koude-warmte opslag, peilbeheer en/of grondwaterwinning.

Duurzaamheids- en Energietransitie

De gemeente Zwolle heeft in 2011 een visie op duurzaamheid aangenomen, waarin een omschrijving van het begrip duurzaamheid wordt gegeven: voor Zwolle betekent duurzaamheid een langdurige balans tussen people, planet en profit. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten voor beleids- en gebiedsontwikkelingen. Duurzaamheid als leidend principe; beslissingen worden genomen op basis van duurzaamheid.

Duurzaamheid is van en voor de stad; niet opgelegd maar gedragen door de stad, omdat het de stad dient. Benutting van lokale bronnen. Transitie en innovatie: deze zijn nodig voor het realiseren van de voorgaande principes. De gemeenteraad heeft op 17 juli 2017 haar ambities ten aanzien van de energietransitie vastgelegd. Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn en heeft tussendoelstellingen geformuleerd. Dat betekent voor de tussenliggende periode dat de hoeveelheid CO₂-uitstoot in 2025 ten opzichte van 1990 gereduceerd wordt met 25 % en wordt 25 % van de totale energievraag op duurzame wijze opgewekt. Tevens is Zwolle voornemens deze energietransitie in te zetten als katalysator voor economische en sociale meerwaarde.

Om deze doelstelling te bereiken zal gestreefd moeten worden naar energie neutrale nieuwbouw, waarbij geen gebruik meer wordt gemaakt van fossiele brandstoffen, zoals aardgas voor ruimteverwarming.

Conclusie algemeen milieubeleid

Het plan is in de basis in overeenstemming met het milieubeleid, de nadere toetsing vindt plaats in hoofdstuk 4.

3.4.13 Duurzaam bouwen

In januari 2007 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie Duurzaam Bouwen' vastgesteld. Het beleid is van toepassing op gebouwen en grond-, weg- en waterbouw en is erop gericht dat overal een minimaal niveau voor duurzaamheid bereikt moeten worden. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het minimaal te bereiken niveau van kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties komt overeen met de toepassing van de vaste, kosten neutrale



maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). Onderliggend plan wordt uitgevoerd overeenkomstig dit gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Het bouwplan voorziet in voorzieningen die bijdragen aan het onderwerp 'Duurzaamheid en energie(transitie)/CO2 reductie'. Het installatieconcept is warmtepomp centraal, wtw en een boiler. Daarnaast is er sprake van zonnepanelen op het dak en wordt het plan all-electric uitgevoerd. Het pand is niet energieneutraal.

3.4.14 KEC

KEC staat voor Klimaat adaptief, Energieneutraal en Circulair. De gemeente Zwolle heeft beleid geformuleerd om bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk aan te sluiten bij deze aspecten. Bij onderliggend plan wordt invulling gegeven aan dit beleid.

Klimaatadaptief

De deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 water-robuust en klimaatbestendig is ingericht. Het college heeft klimaatadaptatie en energietransitie benoemd als speerpunten voor de toekomstige stad Zwolle waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Zwolle wil klopper zijn in het praktisch maken van de deltabeslissing Ruimtelijk Adaptatie en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel. De gemeente wil hieraan invulling geven door samen met partners in de stad, denkend vanuit de generieke opgaven (klimaatadaptatie), bij ruimtelijke ontwikkelingen te zoeken naar mogelijkheden om meerwaarde robuustheid (of veerkracht) en een aantrekkelijk stadsklimaat te creëren.

Een klimaatadaptieve omgeving is een leefomgeving die toekomstbestendig is. Dat wil zeggen voorbereid op hoogwater, bestand tegen langdurige droge periodes, om kunnen gaan met hevige regenval en voldoende resistent tegen hittestress.

Het plangebied wordt vergroend middels het realiseren van daktuinen. In de bestaande situatie is sprake van één groot verhard oppervlakte. Het toevoegen van meer dan 130 m² groen oppervlak maakt het plangebied minder gevoelig voor hittestress én draagt bij aan de opvang van hemelwater. Dit zijn preventieve maatregelen.

Energieneutraal

Zwolle onderkent de energietransitie als een belangrijke nieuwe opgave. De gemeenteraad van Zwolle heeft bij het vaststellen van de Agenda Duurzaamheid in 2015 bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dit gelet op de ambities en doelstellingen in EU-verband, in het SER Energie-akkoord, de klimaatconferentie van Parijs én meest recent tijdens de Nationale Klimaatop. Het is daarom van belang om in de verkenning te bezien hoe de beoogde herontwikkeling energieneutraal uitgevoerd kan worden. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam worden opgewekt. Dit kan door:

- Zonnepanelen op daken leggen (afgestemd op de uitgangspunten van de welstandsnota);
- Warmtepompen of andere voorzieningen te installeren;
- Te besparen op energiegebruik (individueel en/of collectief).



De Agenda Duurzaamheid is niet meer van kracht, maar het gemeentelijk beleid is hier nog wel op geënt. Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling kan in ieder geval gesteld worden dat er gasloos gebouwd gaat worden. Verder komen er op een deel van de daken van de gebouwen zonnepanelen. Daarnaast kan vermeld worden dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen, maar van duurzame materialen en de woningen worden volgens hedendaagse standaard geïsoleerd.

Circulair

In de voorgenomen ontwikkeling worden de levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage waar mogelijk meegenomen in het ontwerp. Het gebruik van primaire grondstoffen wordt verminderd. De te gebruiken materialen zijn zoveel mogelijk uit hernieuwbare en afbreekbare grondstoffen of reststromen afkomstig.

Het gebruik van biobased en gerecyclede materialen

Bij de materiaalkeuzes voor de nieuwbouw wordt rekening gehouden met beperking van materialen, de inzet van hernieuwbare grondstoffen en biobased bouwmaterialen. Zo wordt er bijvoorbeeld uitsluitend duurzaam geproduceerd hout toegepast met FSC of PEFC keurmerk. Ook zal er rekening worden gehouden met zoveel mogelijk groen op de (dak)terrassen. Bij de materialen die worden toegepast wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van hergebruik na de functionele levensduur. Daarnaast wordt er gebouwd op een inbreidingslocatie wat op zichzelf duurzaam is. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de (woon)behoefte wat een duurzaam toekomstperspectief biedt voor de locatie.

Wateropgaaf

In de bestaande situatie is het gehele gebied verhard. Met voorliggend plan wordt een aantal bouwlagen toegevoegd, maar neemt het verhard oppervlak niet toe. Het gemeentelijk uitgangspunt is om bij nieuwbouw of transformatie een bijdrage te leveren aan het opvangen van hemelwater op eigen terrein. Indien er nieuwbouw of verbouw plaats vindt en deze is groter dan 30 m² dan dient het hemelwater van dit dakoppervlak te worden geïnfiltreerd. Omdat sprake is van een verbouw met een oppervlak van meer dan 30 m² dient het hemelwater van dit dakoppervlak geïnfiltreerd te worden. De opgave van 20 mm berging op eigen terrein kan worden ingevuld door retentiedaken en groene daken. De eigen bergingsopgave moet aantoonbaar (met een berekening en tekening) worden ingevuld.

Met voorliggend plan wordt ingespeeld op de opgave om hemelwater op te vangen door het realiseren van groene daken. Er wordt gebruik gemaakt van twee soorten groen om te zorgen voor biodiversiteit, wateropvang en vertraagde waterafvoer. Op de hoeken van de 3^e en 4^e verdieping van het gebouw wordt over een oppervlakte van 131 m² het type 'verblijfsdak' gerealiseerd. Dit type dak heeft een waterbuffering van 110 – 160 liter per m². De vegetatie bestaat uit vaste planten, heesters en gazon.

Op het dak boven de 4^e verdieping wordt over een oppervlakte van 687 m² een retentiedak aangelegd. Dit type dak heeft een waterbuffer van 20 liter per m². Dit type dak zorgt voor een Meanderende afvoer van regenwater, enorme vermindering piekafvoer, is toe te passen met extensieve begroeiing. Er is geen sprake van waterbuffering in de drainagelaag, enkel van vertraging.

Dit levert een verbetering op van de huidige situatie waar geen hemelwater op wordt gevangen op eigen terrein en rechtstreeks wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Naast het opvangen van hemelwater op basis van groene daken, wordt ook de mogelijkheid onderzocht om door middel van



het plaatsen van regentonnen een deel van het hemelwater op te vangen. Met voorgaande maatregelen wordt met dit plan ingespeeld op de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van wateropvang.

Natuur inclusief bouwen

In voorliggend plan is sprake van natuur inclusief bouwen. Natuur inclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dat uit zich in voorliggend plan in groen, maar ook wordt onderzocht of in de bebouwing nestplaatsen gerealiseerd kunnen worden, water op het dak wordt benut en hotels en stenen voor insecten worden gebruikt.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat onderliggend bouwplanplan voorziet in maatregelen die in lijn zijn met het KEC-beleid én met natuur inclusief bouwen.

3.4 Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Met de realisatie van 68 appartementen en een inpandige fietsenstalling in combinatie met commerciële ruimten, wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve (woning)behoefte op basis van een binnenstedelijke transformatieopgave. Daarnaast sluit het plan aan op het gemeentelijk woonbeleid dat als doel heeft om te komen tot een passend woningaanbod voor eenieder. De combinatie met commerciële functies is in lijn met de wens van functiemenging in de binnenstad waardoor de binnenstad en met name het Broerenkwartier, als economische en leefbare omgeving wordt versterkt. Het plan draagt bij aan een grotere transformatie van het Broerenkwartier, zoals in de 'Visie Broerenkwartier' is beschreven.



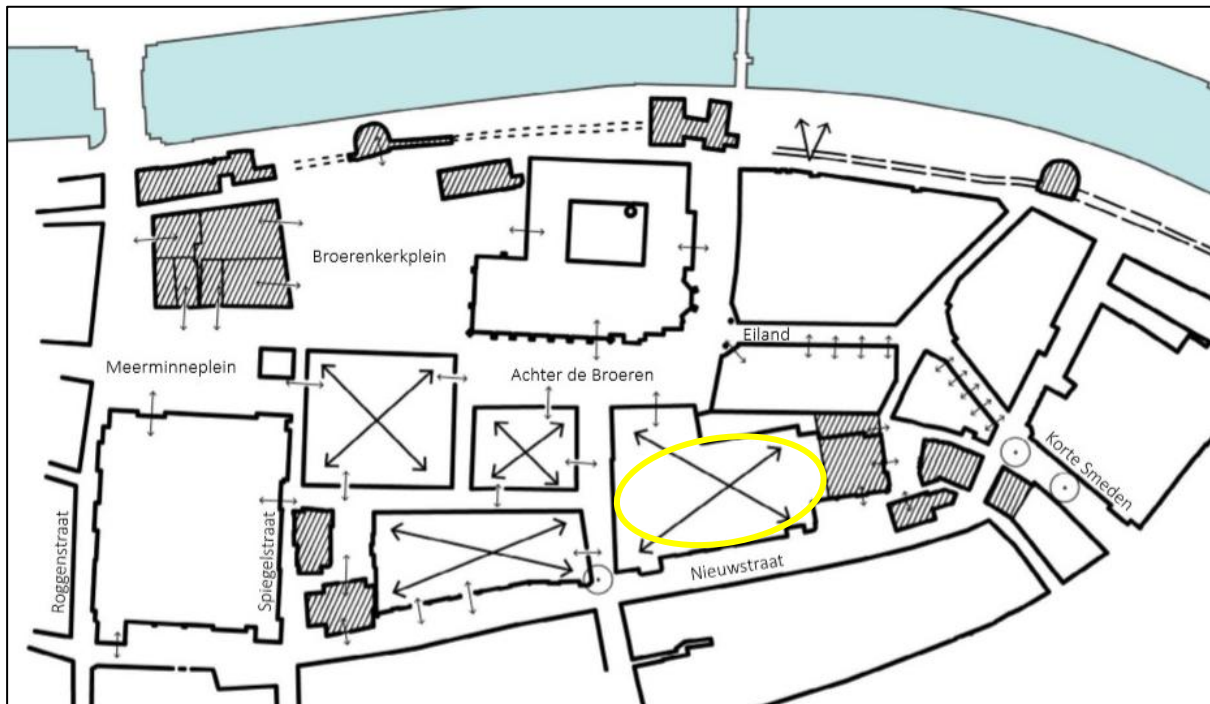
4. Planbeschrijving

4.1 Stedenbouw

4.1.1 Stedenbouwkundige situatie

Morfologie

Een kenmerk van de morfologische structuur (ruimtelijke verschijningsvorm) van de binnenstad van Zwolle is de afwisseling in schaal en maat van de gebouwen en de afwisseling in schaal en maat van de openbare ruimte. Met name deze mix draagt bij aan een levendig stadsbeeld. Op onderstaande afbeelding is de bestaande morfologie van het Broerenkwartier weergegeven.



Morfologie Broerenkwartier. Bron: gemeente Zwolle.

Het spel tussen grote en kleine schaal (korrel) en afwisselende openbare ruimtes is in het Broerenkwartier echter beperkt aanwezig. Het is niet goed zichtbaar en de samenhang ontbreekt. Met een aantal (forse) ingrepen is het, in lijn met het gemeentelijk beleid, mogelijk om de huidige morfologische structuur te wijzigen, daarmee de afwisseling in korrel te vergroten en de ruimtelijke samenhang sterk te verbeteren. De eerste aanzet daartoe is reeds gegeven door de transformatie van de noord- en zuidzijde van de Weeshuispassage te transformeren naar een architectonisch kleinere schaal en sterke toename van woonfunctie. Ook de voormalige locatie van de V&D worden plannen voorbereid (westzijde Broerenkwartier). Met voorliggend plan wordt door het toevoegen van woningen de ruimtelijke en functionele binding met de omgeving ook aan de oostzijde van het Broerenkwartier vergroot.

De oorspronkelijke bebouwing in het Broerenkwartier is grootschalig en sterk naar binnen gekeerd. Met name aan de kant van de Nieuwstraat is sprake van achterkant situaties die ruimtelijke gezien een onaantrekkelijke situatie vormen. Hierdoor is er nauwelijks verbinding met de omgeving. Omdat de woonfunctie op bepaalde plekken ontbreekt of de relatie met de openbare ruimte ontbreekt, is er



weinig sociale controle na sluitingstijd van de winkels. De transformatie van het gebied moet deze situatie veranderen. Voorliggend plan draagt hier aan bij.

Broerenkwartier

Het Broerenkwartier ligt aan de noordelijke rand van de binnenstad, ingeklemd tussen de Thorbeckegracht, het binnenstedelijke kernwinkelgebied en het Noordereiland. Het is niet alleen letterlijk de positie maar ook zeker de gebrekkige routing die maken dat het Broerenkwartier geïsoleerd ligt ten opzichte van de rest van de binnenstad. In de vorm van 'Waanders in de Broeren' bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied een grote publiekstrekker die zorgt dat er een behoorlijke hoeveelheid winkelend publiek van de kerk naar de Diezerstraat loopt. Bezoekers van de binnenstad lieten andere gebieden van het Broerenkwartier, met name de Weeshuispassage, de afgelopen jaren links liggen.

Het Broerenkwartier is van oudsher een kloostercomplex, omringd door kleinschalige bebouwing in een lineaire structuur. In de jaren '60 van de vorige eeuw heeft een grote sanering plaatsgevonden en in de jaren '70 van de vorige eeuw is het gebied wederopgebouwd. Het betreft een schoksgewijze transformatie waarbij een overwegend monofunctionele invulling van retail is ontstaan waarbij vier bebouwingsclusters zijn gerealiseerd: het pand van de Hema, het pand van de voormalige V&D, de Weeshuispassage en het pand van de C&A.

Rond 2002 is 'Het Eiland' gebouwd. Dit deel van het Broerenkwartier, een combinatie van wonen en winkels, ligt ten noorden van het plangebied, richting de gracht. Het ontwerp van de bebouwing is beter afgestemd op de ruimtelijke structuur van de binnenstad dan het in de jaren '70 ontwikkelde deel van het Broerenkwartier. Toch wordt het nog wel als een grootschalige ingreep ervaren en mist het de afwisseling in schaal en maat die de organisch gegroeide middeleeuwse binnenstad zo kenmerkt².

Bestaande situatie

Aan de hand van de begrenzing van het plangebied wordt de bestaande situatie in beeld gebracht. In hoofdstuk drie wordt dieper ingegaan op de stedenbouwkundige, architectonische en programmatische overwegingen die aan het plan ten grondslag liggen in relatie tot de omgeving en het bestaande pand.

Begrenzing zuidzijde: Nieuwstraat

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Nieuwstraat. De Nieuwstraat bestaat uit een afwisseling van 'achterkanten', woningen, enkele winkels en hier en daar een horecagelegenheid.

Het pand heeft aan de zijde van de Nieuwstraat een overwegend stenig en gesloten karakter. Langs de gevel zijn bomen geplant om het stenige aanzien van het pand te doorbreken. Tegen de gevel bevinden zich enkele parkeerplaatsen die worden gebruikt door bewoners van de binnenstad. Op de volgende foto is een impressie van de huidige situatie aan de Nieuwstraat weergegeven.

² Bron: Broerenkwartier, eerste ruimtelijke invulling, gemeente Zwolle, 2017



Begrenzing van het pand aan de Nieuwstraat. Op de hoek is de uitbouw op de hoek Nieuwstraat – Broerenstraat zichtbaar.

Het pand kent aan de Nieuwstraat twee hoeken. Op de hoek van de Nieuwstraat en de Broerenstraat bevindt zich een uitbouw die in de huidige situatie in vormgeving, hoogte en kleurstelling afwijkt van de rest van het gebouw. Op voorgaande afbeelding is dat zichtbaar.

Op de hoek van het pand aan de oostzijde van de Nieuwstraat, grenst het gebouw aan bestaande bebouwing van het winkelpand waar Sikkes is gevestigd. Dit pand is als het ware tegen de zijkant van de C&A aangeplakt. Hierdoor is aan de zijde van de Nieuwstraat sprake van begrenzing van enkele meters aan openbaar gebied. Hier bevinden zich parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Aan de noordzijde grenst het pand van Sikkes aan de Drie Pistolengang. Op de volgende afbeeldingen is de begrenzing aan de oostzijde met de Nieuwstraat weergegeven.



Begrenzing van het pand aan de oostzijde van de Nieuwstraat.



Begrenzing westzijde: Broerenstraat

De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door de Broerenstraat. Deze straat verbindt de Diezerstraat met de Broerenkerk. Omdat via deze zijde de Broerenkerk en de entree van de Weeshuispassage aanwezig zijn, is hier sprake van een behoorlijke hoeveelheid winkelend publiek.

Aan deze zijde van het plangebied bevindt zich de entree van de C&A. Er is sprake van een open plint door de aanwezige raampartijen. Op de verdieping is, net zoals dat geldt voor de overige zijden van het gebouw, sprake van een betonnen rand. Op de volgende afbeelding is de westzijde van het gebouw weergegeven, met op de achtergrond de Broerenkerk.



Zicht vanaf de hoek Broerenstraat-Nieuwstraat richting de Broerenkerk.

Begrenzing noordzijde: Drie Pistolengang

Aan de noordzijde grenst het plangebied deels aan bestaande bebouwing in de vorm van een (woon)winkel op de hoek Broerenstraat – Achter de Broeren. Achter de Broeren is een klein plein, omringd door de Broerenkerk, het bouwblok met de Xenos, het Eiland en de noordzijde van de oorspronkelijke Weeshuispassage.

De winkel op de hoek Broerenstraat – Achter de Broeren bevindt zich vanaf het plein gezien aan de entree van de Drie Pistolengang. In de Drie Pistolengang bevindt zich in de huidige situatie een toegang tot de C&A. Deze entree is min of meer weggestopt en ondergeschikt aan de hoofdingang aan de Broerenstraat. Verder zijn in de Drie Pistolengang etalages aanwezig in de plint en is het pand vanaf de verdieping opgetrokken uit beton. Aan de andere zijde van de Drie Pistolengang bevindt zich de



bebouwing van Het Eiland. Net zoals dat geldt voor het pand van de C&A, bestaat ook de eerste laag van de bebouwing van Het Eiland uit een commerciële plint. Daarboven bevinden zich woningen. Op de volgende foto's zijn de bestaande situatie aan de noordzijde van het plangebied en in de drie Pistolengang weergegeven.



Foto links: bebouwing op de hoek Broerenstraat – Achter de Broeren. Foto rechts: toegang tot de Drie Pistolengang vanaf Achter de Broeren.

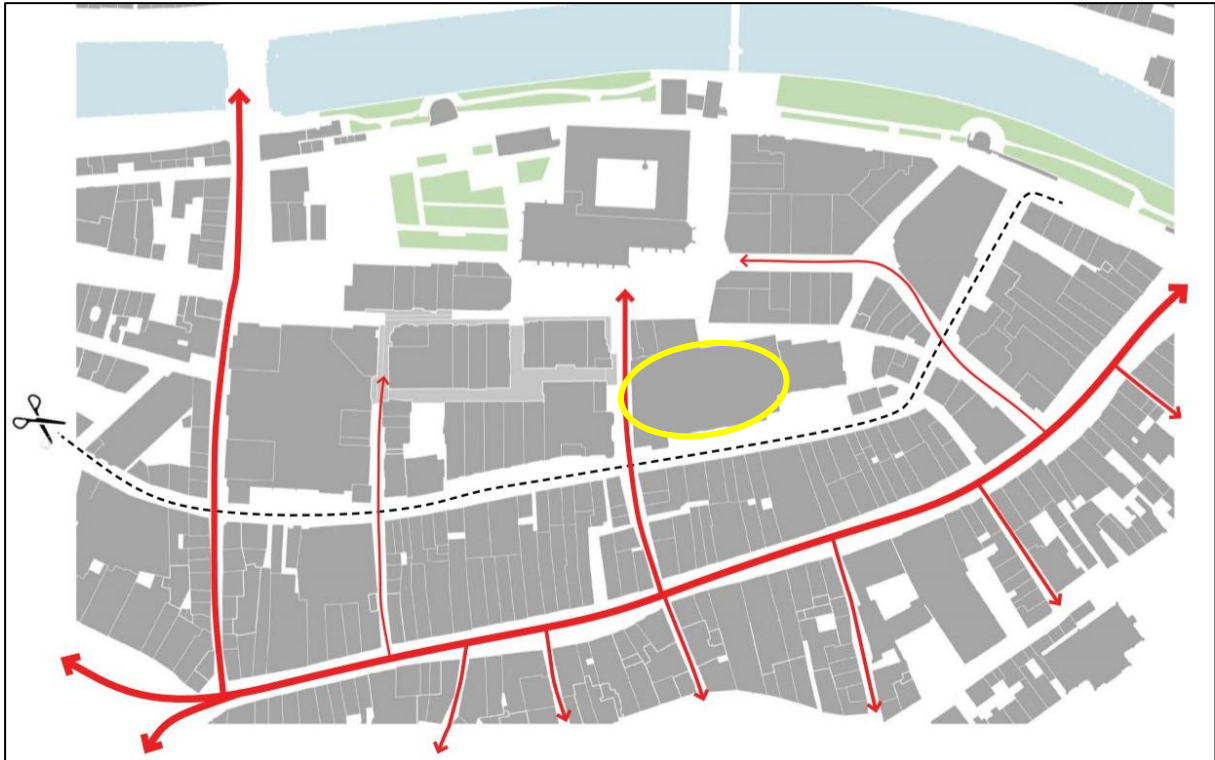


Foto links: zicht op de Drie Pistolengang vanaf de zijde Achter de Broeren. Foto rechts: bestaande bebouwing Het Eiland ter hoogte van de Drie Pistolengang.



4.1.2 Stedenbouwkundige visie

De opgave ligt voor om het Broerenkwartier zodanig te transformeren, dat het gebied op langere termijn toekomstbestendig kan functioneren. Het Broerenkwartier moet een volwaardig onderdeel van de binnenstad vormen waar wordt gewerkt, gewoond en dat een aanvulling vormt op de rest van de historische binnenstad en de Thorbeckegracht. Op onderstaande afbeelding is de routestructuur rondom het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied tussen verschillende routestructuren van de binnenstad ligt.



Routestructuur rondom plangebied. Bron: 5.1.2e . Architect.

De samenhang tussen het Broerenkwartier en de binnenstad ontbreekt echter, ondanks een bestaande routestructuur. In de huidige situatie wordt het grootste deel van het Broerenkwartier dusdanig slecht benut, dat bezoekers van de binnenstad letterlijk aan het gebied voorbij gaan. Voor de locatie van de C&A valt dit relatief gezien mee omdat het plangebied grenst aan Het Eiland en aan de verbinding tussen de Diezerstraat en de Broerenkerk ligt.

Door het gehele Broerenkwartier zowel ruimtelijk als functioneel op te waarden, gaan het gehele gebied en dus ook voorliggend plangebied, weer onderdeel uit maken van de binnenstad en gaat het als verbinding fungeren tussen het kernwinkelgebied en de Thorbeckegracht.

4.1.3 Verschijningsvorm

Algemeen

Algemeen uitgangspunt van het plan is dat het gebouw zowel ruimtelijk als functioneel bijdraagt aan de opwaardering van het Broerenkwartier, onderdeel wordt van de routing tussen de Diezerstraat en de Broerenkerk en dat het toevoegen van woningen bijdraagt aan de levendigheid van dit deel van de binnenstad. Met het toevoegen wordt ook bijgedragen aan de woonbehoefte in Zwolle.



De eerste en tweede bouwlaag blijven behouden. Dat betekent dat de karakteristieke betonnen omranding van de eerste verdieping en het hoekelement op de hoek Broerenstraat – Nieuwstraat worden geïntegreerd in het plan. Doordat het plan wordt gerealiseerd boven op de bestaande bebouwing betekent dit dat de bestaande constructie van het pand als uitgangspunt is gehanteerd voor de uitwerking van het plan. Dat is van invloed heeft op de ruimtelijke en architectonische invulling van het plangebied en daarmee op het programma.

De bouwlagen die worden toegevoegd zijn in hoogte en situering afgestemd op de omgeving. Vanaf de tweede bouwlaag is de bebouwing op minimaal 2 meter teruggedrukt waardoor lucht in het plan ontstaat. Aan de zijde van de drie Pistolengang betekent dit dat er ook voldoende afstand ontstaat tussen de bestaande bebouwing van Het Eiland en de nieuwe bouwlagen. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt grotendeels aansluiting gevonden bij de bestaande planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Op onderdelen wordt hier van afgeweken (om een lift mogelijk te maken), maar dat is door het toepassen van setbacks ruimtelijk en functioneel gezien in aansluiting op de omgeving.

Verder is een belangrijk uitgangspunt dat het plan bijdraagt aan de gemeentelijke duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen. Door het toevoegen van groen op de daken wordt hittestress tegengegaan, wordt de binnenstedelijke biodiversiteit vergroot en wordt water langer vastgehouden dan nu het geval is in de bestaande versteende omgeving.

In de navolgende alinea's wordt beschreven op welke wijze het plan, gezien vanuit verschillende zijden van het gebouw, bijdraagt aan de hiervoor beschreven doelstellingen. Alle in dit document opgenomen afbeeldingen vormen impressies. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zijde Nieuwstraat

De versteende gevel van het pand aan de zijde van de Nieuwstraat en het doorgaande verkeer ter plaatse van de Nieuwstraat zorgen in de bestaande situatie voor een onaantrekkelijke leef- en verblijfsomgeving. Dit contrasteert met de afwisseling van woningen en bedrijven aan de overzijde van de weg. Door het realiseren van een entree, het toevoegen van groen en het realiseren van woningen wordt het plangebied ruimtelijke en functioneel onderdeel van de Nieuwstraat. Een woonfunctie leidt tot levendigheid en meer sociale controle. Het toevoegen van groen draagt eveneens bij aan het vergroten van het woon- en leefklimaat en op kleine schaal aan de vergroting van de biodiversiteit.

Naast het toevoegen van een nieuwe functie, wordt ook de pui van de bestaande commerciële plint transparant en daarmee overhoeks gemaakt. Hierdoor ontstaat meer openheid naar de straat. Het bestaande hoekelement met lift blijft behouden, evenals de betonnen omranding van de eerste bouwlaag die het pand karakteriseert.

Met het opwaarderen van het pand aan de zijde van de Nieuwstraat wordt aangesloten bij de plannen aan de zuidzijde van de Weeshuispassage, zijde Nieuwstraat. Ook hier wordt een woonomgeving gecreëerd.

Op de volgende impressie is de het nieuwe pand vanaf de zijde van de Nieuwstraat-hoek Broerenstraat weergegeven.



Zicht op de Nieuwstraat, richting Broerenstraat. Bron: 5.1.2e . ARCHITECT.

Aan de achterzijde van het pand, op de hoek waar het pand grenst aan de Nieuwstraat en Sikkes, blijft de betonnen rand ook behouden. De woningen worden net als aan de hele zijde van de Nieuwstraat met een 'setback' terug liggend ten opzichte van de gevel gesitueerd. Hierdoor ontstaat 'lucht' in het gebouw. Deze trapsgewijze opbouw van het pand met diverse setbacks wordt in de verschillende verdiepingen voortgezet. Op de volgende afbeeldingen is de oude situatie afgezet tegen de nieuwe situatie.



Zicht op de achterzijde van het pand vanaf de Nieuwstraat. Bron: 5.1.2e . ARCHITECT.

Broerenstraat

De hoofdentree van het gebouw bevindt zich aan de zijde van de Broerenstraat. Zoals in hoofdstuk 2 al is toegelicht, is deze entree georiënteerd op een belangrijke looproute tussen de Diezerstraat en de Broerenkerk. Ook de aanwezigheid van de WE aan de overzijde van de Broerenstraat zorgt er voor dat dit deel van de Broerenstraat een belangrijke looproute is voor bezoekers van de binnenstad.



Waar nu sprake is van een deels betonnen zijde op de tweede bouwlaag, wordt deze zijde van de winkel met dit plan opgewaardeerd door meer raampartijen te maken. De betonnen omranding wordt als het ware deels 'doorgezaagd' door raampartijen toe te voegen, waardoor een opdeling van de oorspronkelijke rand ontstaat. Door het toevoegen van woonlagen die zijn georiënteerd op de Broerenstraat ontstaat, in combinatie met groen op de buitenruimten van de bouwlagen, een aantrekkelijke situatie. Op de volgende afbeeldingen zijn de bestaande en nieuwe situatie tegen elkaar afgezet.



Links: zicht richting Broerenkerk in bestaande situatie. Rechts Zicht richting Broerenkerk in de nieuwe situatie. Bron: 5.1.2e, Architect.

Broerenkerkplein

Aan de zijde van het Broerenkerkplein, doorlopend tot de toegang tot de Driepistolengang, is een winkel tegen het pand van de C&A aangebouwd. Deze heeft nagenoeg dezelfde bouwhoogte als het pand van de C&A. Het C&A-pand ligt daarvoor min of meer verscholen achter het bestaande gebouw en is vrijwel niet zichtbaar als je vanuit de Klokkensteeg richting de Drie Pistolengang kijkt. Door het toevoegen van bouwlagen wordt het pand vanaf het Broerenkerkplein zichtbaar. Omdat de bouwlagen in de vorm van setbacks trapsgewijs de lucht in worden gebouwd, valt dit nauwelijks op. Op de volgende afbeelding is de huidige situatie afgezet tegen de nieuwe situatie.



Zicht richting Drie Pistolengang vanaf Broerenkerkplein in bestaande situatie (links) en in nieuwe situatie (rechts). Bron: 5.1.2e, Architect.



Drie Pistolengang

De Drie Pistolengang is in de bestaande situatie een vrij doodse doorgang aan de achterzijde van Het Eiland. De bebouwing van Het Eiland bestaat hier uit een commerciële plint met daar boven woningen. Er bevinden zich, behoudens de tweede entree van de C&A, geen entrees voor deze winkels en woningen in Het Eiland.

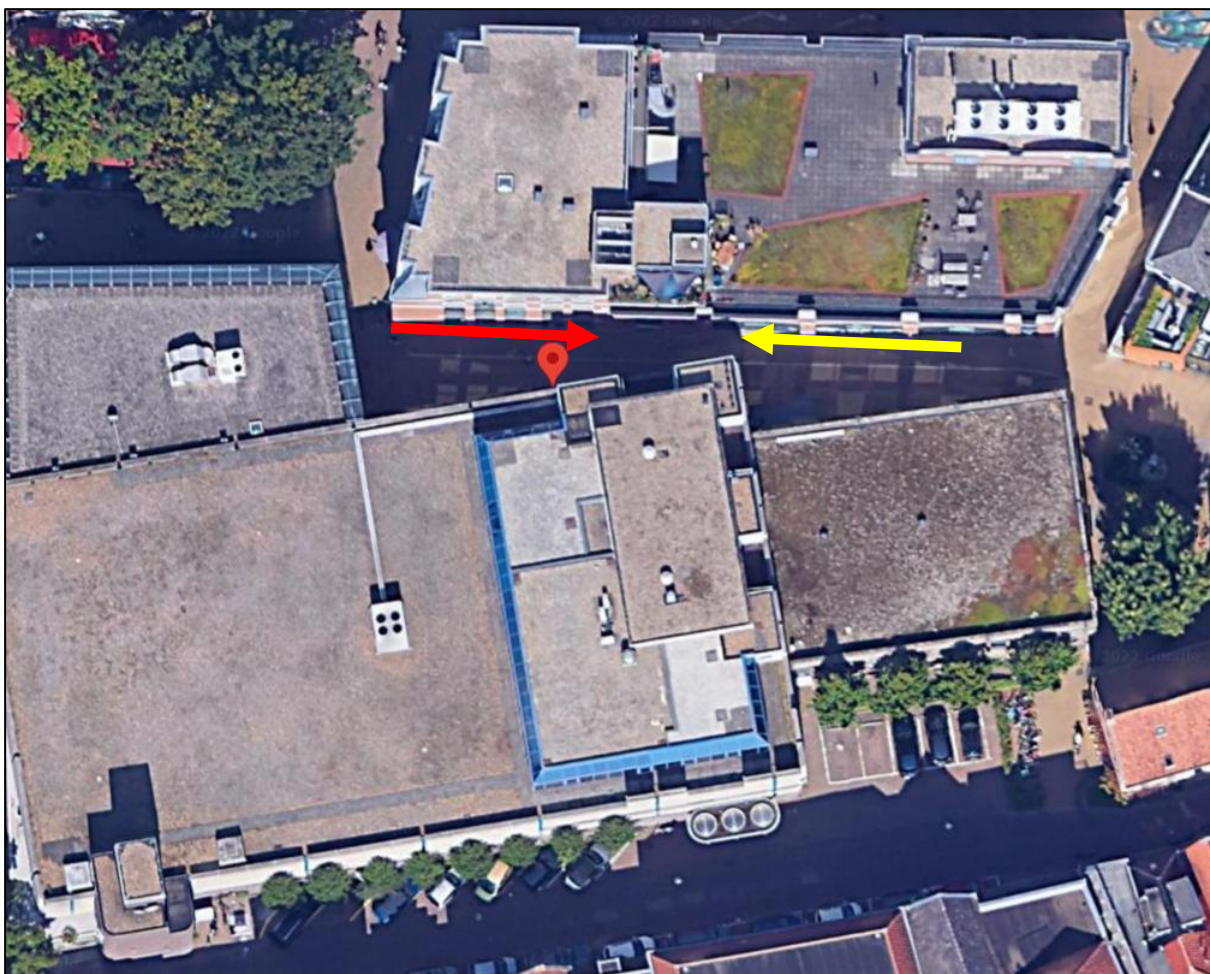
Met voorliggend plan krijgt de Drie Pistolengang een ander karakter en gaat een logischer onderdeel vormen van de woonomgeving. De entree van de appartementen wordt aan de Drie Pistolengang gesitueerd en ook bevindt zich hier de toegang tot de fietsenstallingen van de woningen. Daar waar nu, met name na sluitingstijd van de winkels een vrij doodse en sociaal onveilige situatie heerst, wordt dit door het toevoegen van de woningen anders. Er ontstaat een levendiger en sociaal veiligere situatie.

Aan de Drie Pistolengang kan de bebouwing tot de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte worden opgetrokken. Daar is in voorliggend plan bewust niet voor gekozen om te voorkomen dat er een te groot bouwvolume ten opzichte van de naastgelegen bebouwing ter plaatse van Het Eiland ontstaat. Er is gekozen voor een trapsgewijze opbouw van de woonlagen om lucht, licht en ruimte te creëren, zowel voor de nieuwe bewoners, als voor de bewoners van Het Eiland. Op de volgende afbeeldingen is effect van de maximale planologische bebouwingsmogelijkheden in de vorm van een hoog opgetrokken muur, afgezet tegen het bouwplan. Het geeft een beeld hoe de bewoners van Het eiland tegen het bouwplan aankijken. Door gebruik te maken van setbacks bij de verschillende bouwlagen ontstaat lucht in het plan.



Zicht in de Drie Pistolengang. Links: maximale planologische mogelijkheden. Rechts het bouwplan met lucht. Licht en ruimte.

Dit beeld is genomen vanaf de zijde van de Sikkens (Nieuwstraat), door de Drie Pistolengang richting de entree van de C&A. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven met de gele pijl.



Op de volgende afbeeldingen is de situatie in tegengestelde richting weergegeven, overeenkomstig de rode pijl in bovenstaande afbeelding.



Zicht in de Drie Pistolengang. Links: maximale planologische mogelijkheden. Recht het bouwplan met lucht. Licht en ruimte.



4.1.4 Toelichting op het programma

In de bestaande situatie kent het gebouw alleen een commerciële functie. Als gezegd wordt deze commerciële functie afgewaardeerd tot circa 1.800 m² en wordt alleen de begane grond en een klein deel van de eerste bouwlaag voor detailhandel gebruikt.

Op de begane grond worden twee entrees ten behoeve van de woningen gerealiseerd (op de hoek Nieuwstraat-Broerenstraat en in de Drie Pistolengang). Ook wordt aan de zijde van de Drie Pistolengang een deel van het gebouw benut voor het realiseren van bergingen van de bewoners van de 68 appartementen. De appartementen worden gerealiseerd in de tweede (bestaande), derde, vierde en vijfde bouwlaag. Op basis van voorgaande kent voorliggend bouwplan het volgende programma:

Begane grond

- commercieel, ca 1.700 m² (bestaand, geen onderdeel van het bouwplan)
- 104 fietsenstallingen
- twee entrees

Verdeeld over de verdiepingen de volgende appartementen:

- 1^e verdieping:
 - o commerciële ruimte
 - o 19 appartementen
 - o 17 bergingen
- 2^e verdieping: 18 appartementen
- 3^e verdieping: 18 appartementen
- 4^e verdieping: 13 appartementen

Voor een specifieke omvang van de appartementen wordt verwezen naar de tekeningen van de architect die onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.2 Groen

4.2.1 Huidige situatie

Aan de zijde van de Nieuwstaat staan tegen het pand 6 bomen. En aan de zijde van Sikkes 4 bomen. Deze kunnen mogelijk niet worden gespaard. Op grond van gemeentelijk beleid is dit hoofdgroenstructuur en moet er een kapvergunning worden gevraagd en geldt een herplantplicht indien de bomen daadwerkelijk worden gekapt. In overleg met de gemeente wordt bepaald waar deze bomen worden herplant indien de bomen gekapt moeten worden. In de bestaande situatie is sprake van een groot versteend dakoppervlak en is geen sprake van openbaar groen. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Bestaande situatie. Binnen het plangebied is sprake van een versteend oppervlak. Bron: Google maps.

4.2.2 Uitgangspunten voor het plan

Met het toevoegen van woningen in het Broerenkwartier wordt de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot. Het toevoegen van groen op het dak van het gebouw is een belangrijk element om de leefbaarheid verder te vergroten. Met het realiseren van deze groene daken wordt een grote bijdrage geleverd aan de opvang, buffering en vertraagde afvoer van regenwater. Een grote meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie waar sprake is van een versteend dakoppervlakte. Ook draagt het groen bij aan het tegengaan van hittestress en levert het een bijdrage aan de biodiversiteit. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het gemeentelijke KEC-beleid.

Op de hoeken van de 3^e en 4^e verdieping van het gebouw wordt over een oppervlakte van 131 m² het type 'verblijfsdak' gerealiseerd. Dit type dak heeft een waterbuffering van 110 – 160 liter per m². De vegetatie bestaat uit vaste planten, heesters en gazon. Op het dak boven de 4^e verdieping wordt over een oppervlakte van 687 m² een retentiedak aangelegd. Dit type dak heeft een waterbuffer van 20 liter per m². Dit type dak zorgt voor een Meanderende afvoer van regenwater, enorme vermindering piekafvoer, is toe te passen met extensieve begroeiing.

Dit betekent: $131 \text{ m}^2 \times 110 \text{ à } 160 \text{ l/m}^2 = 14,3 \text{ à } 21,0 \text{ m}^3$ waterberging. $687 \text{ m}^2 \times 20 \text{ l/m}^2 = 13,7 \text{ m}^3$ waterberging. De totale waterberging bedraagt 28,0 à 34,7 m³ gerelateerd aan circa 1640 m² dakoppervlak betekent dit 17,1 mm à 21,2 mm waterberging.

Er is geen sprake van waterbuffering in de drainagelaag, enkel van vertraging. Op de volgende impressie is de wijze waarop de groene daken worden vormgegeven aan de hand van een impressie weergegeven.



Vogelvluchtimpresie van het bouwplan. Op deze impressie is goed zichtbaar dat binnen het plan sprake is van een toename van het groen op het dak van het gebouw. Bron:

5.1.2e

. Architect.

4.3 Archeologie

4.3.1 Huidige situatie

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Op een deel van de gronden ter plaatse van het plangebied rust de bestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een andere bestemming waardoor een onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan. Op deze gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, welke kunnen leiden tot het verstoren van de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 30 m². De aanvrager van een omgevingsvergunning dient in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen waarin de archeologische



waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, indien meer dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter wordt ontgraven.

Voorliggend plan voorziet in het voortzetten van het gebruik van de bestaande bebouwing en het optoppen van deze bebouwing om woningen mogelijk te maken. In het kader van dit plan wordt de grond niet geroerd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3.2 Uitgangspunten voor het plan

Het aspect archeologie is niet relevant voor het plan omdat geen bodemingrepen plaatsvinden.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het Broerenkwartier. In december 2018 is het document 'Cultuurhistorische verkenning Broerenkwartier Zwolle' uitgebracht. Een cultuurhistorische biografie waarin de geschiedenis van het Broerenkwartier uitgebreid wordt beschreven. In voorliggend plan is veelvuldig teruggegrepen op de cultuurhistorische structuren, waarden en geschiedenis zoals die in de biografie beschreven zijn. Voor een nadere onderbouwing van de volledige geschiedenis van het Broerenkwartier wordt verwezen naar deze biografie, hieronder een beknopte geschiedenis.

Beknopte geschiedenis³

Het huidige Broerenkwartier is zijn bestaan niet op één moment of als één samenhangend kwartier begonnen, maar is gegroeid uit twee opeenvolgende uitbreidingen van het laatmiddeleeuwse Zwolle. Het gebied tussen de voormalige waterstroom kleine Aa en de huidige Thorbeckegracht wordt in historische bronnen 'Het eiland' genoemd, terwijl het gebied tussen de Kleine Aa en de Nieuwstraat een onderdeel was van een eerdere laatmiddeleeuwse uitbreiding. Na de verstedelijking van Het Eiland in de 16e eeuw groeiden beide stadsdelen naadloos aan elkaar, omdat ook Het eiland, net als de rest van de binnenstad, groeide op een pre stedelijke ondergrond, weliswaar op onderdelen gestuurd door de stad, maar niet gepland naar hedendaagse maatstaven. Het Eiland en de strook tussen Kleine Aa en Groote Aa-Diezerstraat werden tezamen de wijk Waterstraat genoemd.

Vóór de grootschalige sloop van het Broerenkwartier in de jaren '60 van de vorige eeuw waren de verschillen tussen beide stadsdelen nog altijd waar te nemen, maar subtiel en vloeiend in elkaar overgaand. Alleen een historisch geoefend oog had de exacte groeinaden tussen beide stadsdelen kunnen herkennen. Toch ontwikkelden het Eiland en de wijk Waterstraat wel hun eigen endogene eigenschappen die door werden gegeven aan nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor behield dit deel van de binnenstad door alle veranderingen en tijdperken heen een eigen karakter.

Veel van de eigenheid van dit stadsdeel was terug te voeren op zijn afwijkende sociaaleconomische status: er was sprake van een sterker concentraat van kleine middenstand (ambachtslieden, neringdoenden) dan in andere buurten. Deze in welvaartstermen tweederangspositie heeft zich door de eeuwen heen telkens vertaald in van de rest van de stad afwijkende ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Zo waren hier meer kleinere woningen dan elders in de stad en werden er in de 19e en begin 20e eeuw minder nieuwe openbare functies gehuisvest dan in de zuidelijke binnenstad.

³ Bron: 'Cultuurhistorische verkenning Broerenkwartier Zwolle', gemeente Zwolle, 2018.



Wellicht heeft deze status ook invloed gehad op de drie belangrijkste transformatieprocessen in dit stadsdeel tot aan de tweede helft van de 20e eeuw: 'inbreiden', 'inpakken' en 'hergebruik'. Hoewel deze specifieke verdichtingsprocessen eigen zijn aan elke historische stad, komen zij in het Broerenkwartier wel bijzonder pregnant naar voren. De tot aan de jaren '60 van de 20e eeuw bijna volledig ingepakte middeleeuwse stadsmuur heeft een bijzondere rol gespeeld in de stedelijke verdichting van de buurt en heeft bovendien alle eeuwen doorstaan, een zeer zeldzaam gegeven voor een al in de 17e eeuw buiten gebruik geraakte vestingmuur. Iets soortgelijks geldt voor het laatmiddeleeuwse Broerenklooster, dat voor het grootste deel bewaard is gebleven en nog altijd het middelpunt is van de noordelijke binnenstad. Ook dat is ongebruikelijk in een historische stad.

Vertaling naar plangebied

Ten aanzien van het plangebied geldt dat na de grootschalige sloop in de jaren '60 van de vorige eeuw, in de jaren '70 een winkelgebied werd gebouwd. Dat gebied bestond uit vier delen: het overdekte winkelgebied de Weeshuispassage (noord- en zuidzijde), de locatie van de voormalige V&D en de locatie van de C&A (voorliggend plangebied). het gebied is aangeduid als het Broerenkwartier.

Al geruime tijd is algemeen geaccepteerd dat dit winkelgebied zowel ruimtelijk als functioneel zijn aansluiting op de historische binnenstad mist. De dalende bezoekersaantallen en leegstaande winkels zijn een schrijnende reflectie hiervan. Meer dan 40 jaar na de realisatie is ook duidelijk geworden dat deze situatie vraagt om transformaties. Functies passen zich meer dan in het verleden aan het historisch erfgoed aan, in plaats dat dit erfgoed het veld ruimt voor veranderend programma. In nieuwe ontwerpen, zo ook voor onderliggend plan, wordt meer dan enkele decennia geleden rekenschap gegeven van de historische context. Deze cultuuromslag brengt met zich mee dat bij elke nieuwe opgave in de historische binnenstad, zeker als het om grotere transformatiegebieden gaat, een verdieping in de geschiedenis van het gebied en in de specifieke ruimtelijke en cultuurhistorische waarden nodig is. De 'Cultuurhistorische verkenning Broerenkwartier Zwolle' biedt deze verdieping en is gehanteerd bij de planuitwerking.

In het document worden diverse aanbevelingen gedaan ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het betreft aanbevelingen ten aanzien van stedenbouw, architectuur, openbare ruimte en routestructuren. Deze aanbevelingen zijn door de initiatiefnemer, de architect, de gemeentelijk stedenbouwkundige en Het Oversticht als uitgangspunt genomen bij het maken van voorliggend plan. Zo is als uitgangspunt gehanteerd dat plinten een opwaardering moeten krijgen en afgestemd moeten zijn op de nieuwe woonfunctie, zonder dat de aantasting van de oorspronkelijke massa wordt aangetast. Dat heeft er toe geleid dat de oorspronkelijke uitstraling van het gebouw (eerste lagen) en de tijdgeest waarin het pand is gebouwd (jaren '60) nog af te lezen is. Aan de zijde van de Nieuwstraat wordt de bestaande rooilijn gerespecteerd, maar worden de gesloten plinten geopend waardoor het gebied 'toegankelijker' wordt. Verder draagt het plan bij aan de versterking van de routing tussen de Broerenkerk en de Diezerstraat.

Daarbij heeft waar mogelijk afstemming plaatsgevonden met omliggende ontwikkelingen in het Broerenkwartier (oord- en zuidzijde). Dat heeft er toe geleid dat het plan zowel ruimtelijk als functioneel past binnen de doelstellingen van het Broerenkwartier en zijn afgestemd op cultuurhistorische waarden.



4.4.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plan voorziet in een transformatie van een deel van het Broerenkwartier waarbij afstemming plaatsvindt met de cultuurhistorische waarden en de geschiedenis van het gebied. Er wordt aangesloten op het document 'Cultuurhistorische verkenning Broerenkwartier Zwolle' waarin diverse aanbevelingen ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied zijn weergegeven. Het plan zorgt onder andere voor een samenhangend geheel met de omgeving, versterking van het openbaar gebied, aansluiting op bestaande architectuur en versterking van de (historische) routestructuren en zichtlijnen.

4.5 Verkeer

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt door de gemeente Zwolle gebruik gemaakt van het parapluplan parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een wijziging van het bestemmingsplan moet zijn verzekerd dat op eigen terrein, dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan worden aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021'. Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

4.5.1 Huidige situatie

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt in de binnenstad van Zwolle. Te voet en per fiets is de locatie goed bereikbaar. Via de Nieuwstraat is het plangebied ook voor auto's bereikbaar. Binnen het plangebied bevinden zich geen parkeerplaatsen. Parkeren wordt in openbare parkeervoorzieningen opgelost.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het autoverkeer in de binnenstad terug te dringen. Dit beleid komt terug in de vastgestelde gemeentelijke mobiliteitsvisie 2020-2030 en het Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen. Door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2019. Voor dit project is relevant: stimuleren fiets en OV, gebruik STOMP-principe en ambitie van verkeerluwe binnenstad. In het Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen is de ambitie opgenomen voor een autoluwe binnenstad.

4.5.2 Uitgangspunten van het plan

Ten gevolge van het plan vindt geen wijziging in de wegenstructuur plaats. De bereikbaarheid van het plangebied blijft vooralsnog zoals die nu is. De wens is om de Nieuwstraat een fietsstraat te maken (1.200 mve in model voor 2035, dit aantal ligt nu op 800). De Nieuwstraat is één van de routes door het Stadshart die aangewezen is als een belangrijke fietsroute. Het is de ambitie om de Nieuwstraat een inrichting mee te geven die past bij de uitgangspunten van deze fietsroute.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeercijfers wordt aangesloten bij het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid. Uitgangspunt van dat beleid is de Regeling Parkeernormen Zwolle (2024) waarin wordt verwezen naar de geldende Parkeercijfers van de CROW. In voorliggend geval de CROW cijfers van 2024. Op basis van de gebiedsindeling uit het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle bevindt het plangebied zich in het centrum in zeer sterk verstedelijkt gebied.



Verkeersgeneratie

Op basis van het programma heeft het plangebied de volgende potentiële verkeersgeneratie op basis van de CROW-normeringen:

- Commerciële functie, 23,3 bewegingen/100 m ² bvo, 1.844/100*23,3	= 428,7
- 63 Koop appartement < 75 m ² , norm 1,6 bewegingen/woning	= 101
- 3 koop appartement 75 – 100 m ² , norm 3,3 bewegingen/woning	= 9,9
- 2 koop appartementen > 100 m ² , norm 4,9 bewegingen/woning	= 9,8
Totaal	= 595 (549,4)

In totaal vinden er per etmaal op basis van voorliggend plan 595 verkeersbewegingen plaats. De woningen beschikken niet over een eigen parkeerplaats. Bewoners en bezoekers zullen ten behoeve van het laden en lossen van spullen incidenteel gebruik maken van de Nieuwstraat, maar niet frequent omdat bewoners en bezoekers voor het parkeren van de auto aangewezen zijn op één van de drie commerciële parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied (zie navolgende onderbouwing van de parkeeropgave). Dat betekent dat de verkeersgeneratie rondom het plangebied (Nieuwstraat) niet significant zal toenemen.

Ten aanzien van de winkel wordt uitgegaan van verkeer dat niet tot aan het plangebied komt maar, zoals dat voor de gehele binnenstad het geval is, gebruik maakt van de bestaande wegen van en naar de gebouwde algemene parkeervoorzieningen.

Parkeren auto's

De regeling Parkeernormen, versie 2024 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt verwezen naar de laatste kencijfers van de CROW (in voorliggend geval uit 2024). Daarbij geldt voor het plangebied zich bevindt in het centrum, in sterk stedelijk gebied en dat sprake is van koopappartementen met verschillende oppervlakten en bijbehorende normen.

De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Om de parkeeropgave te bepalen en een invulling aan de parkeeropgave te geven, worden diverse stappen doorlopen. In de navolgende stappen wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze bij voorliggend plan invulling wordt gegeven aan de parkeeropgave. Hierbij wordt aangesloten bij de wijze waarop parkeren bij de eerdere plannen voor de ontwikkeling Broerenkwartier noordzijde en Broerenkwartier Zuidzijde is vergund op basis van de nul-vergunningen systematiek en het plaatsen van de appartementen op de POET-lijst.

Stap 1. Bepalen parkeeropgave

Huidige situatie

Er moet, afhankelijk van de omvang, de bestemming, de functie en het gebruik van het gebouw en/of terrein, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's parkeerruimte op het eigen terrein worden aangelegd conform de parkeeropgave. De parkeeropgave wordt bepaald op basis van de Parkeerkencijfers CROW publicatie 744 en de regeling Parkeernormen Zwolle, versie 2024. Bij het bepalen van de norm wordt het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-norm gehanteerd. Een berekening die resulteert in een getal met een decimaal, wordt bij decimalen van 4 of lager afgerond naar hetzelfde getal en bij decimalen hoger dan 4 afgerond naar het eerstvolgend getal.



Om de opgave te bepalen wordt van de nieuwe opgave de oude opgave afgetrokken. In de huidige situatie is sprake van een winkelfunctie in een binnenstad van een stad met 100.000 – 175.000 inwoners, in het centrum van zeer sterk stedelijk gebied. Op basis van deze functie is op basis van de CROW Richtlijn een parkeeropgave van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het oppervlak van de winkel is 3.914 m². Dat betekent concreet dat ten behoeve van de bestaande situatie een parkeerbehoefte is van $3914/100 * 3,5 = 137$ parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt in de bestaande situatie op openbaar gebied (betaalde parkeervoorzieningen) afgewenteld. Het maatgevende moment van de winkelfunctie is op zaterdagmiddag.

Voorziene situatie

In de voorziene situatie is sprake van een afname van het winkeloppervlakte en het toevoegen van een gevarieerd woningbouwprogramma in de vorm van 68 appartementen.

Het programma met bijbehorende parkeeropgave is als volgt:

- Commerciële functie, 3,5 pp/100 m ² bvo, $1.844/100 * 3,5$	= 65 (64,54)
- 63 Koop appartement < 75 m ² , norm 0,9 (incl. bezoeker parkeren)	= 56,7
- 3 koop appartement 75 – 100 m ² , norm 1 (incl. bezoeker parkeren)	= 3
- 2 koop appartementen > 100 m ² , norm 1,1 (incl. bezoeker parkeren)	= 2,2
Totaal	= 127 (126,44)

Het aandeel parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers (woonfunctie) betreft $0,1 * 68 = 7$ (6,8) van het totaal.

Bij nieuw- en verbouw worden de (nieuwe) parkeernormen van de bestaande bebouwing(sfuncties) in mindering gebracht op de (nieuwe) parkeernormen van de nieuwbouw(functionies). Het (positieve) verschil in parkeervraag moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

Ten gevolge van voorliggend plan neemt het aantal parkeerplaatsen per saldo af. Waar in de bestaande situatie een opgave is van een opgave van 137 parkeerplaatsen, is dat in de nieuwe situatie 127 parkeerplaatsen.

Het is echter zo dat in de bestaande situatie alleen sprake is van een parkeervraag ten behoeve van een detailhandelsfunctie. In de nieuwe situatie is een deel van de parkeervraag ook toe te rekenen aan een woonfunctie. Dat betekent dat er ten gevolge van de wijziging van de parkeervraag sprake is van andere maatgevende momenten van de parkeervraag. Met name in de avonden en in de nacht zal de parkeervraag toenemen, omdat de huidige winkel dan gesloten is, maar de nieuwe woonfunctie wel een parkeervraag met zich meebrengt in de vorm van bewoners van de appartementen. Per saldo is er daardoor met name in de avond- en nachtperiode een toename van parkeervraag die rechtstreeks te koppelen is aan de woningen die worden gerealiseerd. Het gaat daarbij (maatgevend moment voor de woonfunctie) om een toenemende parkeervraag van 62 parkeerplaatsen.

Stap 2. Parkeren op eigen terrein

In de vorige stap is geconstateerd dat ten gevolge van het plan de parkeerbehoefte in de avond- en nachtperiode toeneemt. De extra parkeervraag ten gevolge van het plan dient in navolging van het parkeerbeleid in beginsel op eigen terrein opgelost te worden. In voorliggend plan is sprake van het



toevoegen van bouwlagen waarin woningen worden gerealiseerd. Het gehele plangebied is en blijft bebouwd.

Stap 3. Parkeren in openbare ruimte

Alleen als er overwegende bezwaren zijn om op eigen terrein (volledig) te voorzien in de parkeeropgave en de aanvrager dit ook voldoende aannemelijk heeft gemaakt, kan gekeken worden of (een deel van) de parkeeropgave van het plan binnen het invloedgebied van het plan kan worden opgelost. Redenen die de gemeente hierbij kan betrekken zijn:

- De omvang van het plan;
- De ruimtelijke consequenties;
- De financiële en economische consequenties.

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld door de gemeente en door welstand. Hieruit volgt dat er sprake is van een wenselijk plan dat stedenbouwkundig goed ingepast wordt in haar omgeving. Wijziging van dit plan om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken stuit op bezwaren:

- Indien op eigen terrein geparkeerd wordt, zou een deel van de bebouwing gesloopt moeten worden. Sloop van een deel van de bebouwing om parkeren op maaiveld mogelijk te maken tast de stedenbouwkundige structuur van het gebied (Broerenkwartier) aan;
- Het realiseren van parkeren in de bebouwing (eerste of tweede bouwlaag) leidt tot een afname van het aantal winkelmeters. Dat is economisch gezien niet wenselijk in het kader van de ontwikkeling van het Broerenkwartier en de Zwolse binnenstad. Ook de uitstraling van het pand richting haar omgeving wordt ten gevolge van inpandig parkeren aangetast, wat de leefbaarheid aantast. Nu is sprake van een open en transparante plint. Indien inpandig geparkeerd wordt is daar geen sprake meer van;
- Het realiseren van een parkeergarage onder het pand stuit ook op bezwaren. De kosten zijn hoog, technisch gezien is het niet eenvoudig om een parkeergarage onder de bestaande constructie te maken en mogelijk worden archeologische waarden aangetast. Daarnaast trekt een parkeergarage in stedelijk gebied verkeer aan. Dit is niet wenselijk aangezien het gemeentelijk beleid er op gericht is om het autoverkeer uit de binnenstad te weren.

Stap 4. Voldoende mogelijkheden in openbaar gebied/alternatieven

Als de ontwikkeling of het (bouw)plan gewenst is vanuit ruimtelijk of economisch perspectief, kan er van de eis om de parkeeropgave op eigen terrein te realiseren, worden afgeweken, mits op een andere wijze in de parkeeropgave is voorzien zonder op de omliggende buurt benodigde parkeercapaciteit te drukken. De verantwoording om aan te tonen dat een alternatieve oplossing in de parkeeropgave voorziet, ligt bij de initiatiefnemer van het nieuwe vastgoedproject of de aanvrager van desbetreffende omgevingsvergunning.

Op basis van het plan neemt de parkeervraag voor bewoners van het gebied toe. Het aantal bezoekers neemt door het verdwijnen van een deel van de commerciële functie af. Geconstateerd is dat de parkeerbehoefte van bewoners op het maatgevende moment van de woonfunctie (in de avond en op zaterdagmiddag) niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Er is onderzocht of in de omgeving plekken aanwezig zijn om parkeren op eigen terrein op te lossen. Dat is niet het geval. Vanwege de dicht bebouwde stedelijke omgeving zijn geen locaties voorhanden die ingezet kunnen worden om parkeerplaatsen voor dit plan te realiseren. Alle gronden zijn in gebruik en/of niet beschikbaar.



Er is onderzocht of er parkeervergunningen beschikbaar zijn binnen de parkeersector waar voorliggend plan binnen valt. Het blijkt dat geen parkeervergunningen beschikbaar zijn waar de toekomstige bewoners van de appartementen aanspraak op kunnen maken. De appartementen worden daarom op de POET-lijst gezet, wat betekent dat er geen aanspraak op een parkeervergunning gedaan kan worden door toekomstige bewoners. Dit wordt in de huurcontracten met de bewoners vastgelegd.

Daarbij wordt opgemerkt dat de doelgroep van de appartementen (een- en tweepersoonshuishoudens) lang niet altijd wenst te beschikken over een parkeerplaats en dat in de vorm van voldoende fietsenstallingen ook een goed vervoersalternatief wordt geboden en dat het plangebied goed wordt ontsloten door het Openbaar Vervoer. Als laatste wordt opgemerkt dat het weren van auto's uit de binnenstad onderdeel is van het gemeentelijk beleid (vastgestelde mobiliteitsvisie, Ontwikkelingsvisie Binnenstad en Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van Morgen). Dat beleid is ook bij het vergunnen van de noord- en zuidzijde van het Broerenkwartier gehanteerd.

Alternatief

Ondanks het feit dat op eigen terrein geen parkeerplaats beschikbaar is en dat er geen vergunningen beschikbaar zijn, is er voor de bewoners en de bezoekers wel een terugvaloptie voor handen binnen het invloedgebied van het plangebied.

Het invloedgebied is het gebied rondom een plan dat wordt begrensd op basis van acceptabele loopafstanden behorende bij de functie van het plan. Wanneer het plan gelegen is binnen een parkeervergunningengebied, is het invloedgebied gelijk aan de parkeersector en de daarbij behorende parkeeraccommodaties. Dat betekent concreet dat het plangebied valt onder de sector 'Binnenstad Noord 1'. Op onderstaande afbeelding is dit gebied weergegeven.



Globale ligging binnen parkeersector 'Binnenstad Noord 1'.

In het geval dat er toch bewoners zijn die een auto kunnen stallen, dan is er de mogelijkheid om een parkeerabonnement af te sluiten in de openbare parkeergarages. Conform de regeling is het invloedsgebied binnenstad Noord 1. De verwachting is dat deze vraag klein zal zijn, waardoor het



aannemelijk is dat deze opgevangen kan worden in de gemeentelijke accommodaties. Het gaat daarbij om de volgende accommodaties:

- Parkeergarage Diezerpoort (611 parkeerplaatsen)
- Parkeergarage Het eiland (329 plaatsen)

De bewoners kunnen een abonnement in een van deze twee (commerciële) parkeeraccommodaties afnemen indien gewenst.

Bezoekers kunnen gedurende hun bezoek eveneens gebruik maken van deze parkeerfaciliteiten. Dat doen ze nu ook al. Omdat het aantal parkeerplaatsen in commerciële parkeeraccommodaties en in de openbare ruimte dusdanig groot is en de parkeervraag van bezoekers relatief klein (het aantal bezoekers van de commerciële functie neemt af), is het aannemelijk dat de parkeervraag van bezoekers opgevangen kan worden. Het uitvoeren van een parkeerdrukmeting is overbodig.

Binnen het invloedgebied van het plan zijn geen alternatieve locaties beschikbaar die de initiatiefnemer kan benutten om op eigen terrein (door aankoop van panden of gronden) parkeerplaatsen te realiseren.

Door de nulvergunningensafpraak en de terugvaloptie in openbare parkeerfaciliteiten is voldoende aannemelijk dat de parkeeropgave kan worden opgelost.

Fietsparkeren

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de parkeeropgave voor fietsen. Het plan voorziet in 68 appartementen. Het CROW- kencijfer voor fietsparkeren voor een appartement is 0,75 per kamer, met een minimum van 2 parkeerplaatsen voor een appartement. In voorliggend plan is sprake van 37 appartementen met 1 kamer en 31 woningen met twee slaapkamers. Op basis van een minimaal aantal van 2 plekken per appartement is sprake van een opgave van $68 \times 2 = 136$ plekken.

Op de begane grond worden 104 fietsparkeerplekken gerealiseerd. Op de verdiepingen bevinden zich nog eens 17 bergingen waar 2 fietsen gestald kunnen worden. Daarmee komt het aantal beschikbare plekken binnen het plan op 138, waarmee invulling wordt gegeven aan de maximale opgave van 136 plekken.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het plan.

4.6 Flora en fauna

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot



negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

4.6.1 Huidige situatie

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna, waarbij wordt ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Onderzoek

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 1a opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Soortenbescherming

De bebouwing in het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen of als nestplaats voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Ten aanzien van andere soorten geldt dat geen sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is wat dat betreft niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met aanwezigheid van broedvogels op het platte dak, waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden IJssel) op ca. 2,8 km afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht ligt op ca. 3,7 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 5 km) van het plangebied.

Het plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied van Zwolle en is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied in het binnenstedelijk gebied van Zwolle en de beperkte impact van de ingreep (reguliere bouwwerkzaamheden), kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten.



Herzien rapport

Het hiervoor beschreven ecologische onderzoek dateert van 2020. Om die reden heeft in november 2024 een actualisatie van het rapport plaatsgevonden. Deze actualisatie is als bijlage 1b van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen herontwikkeling geen ernstige nadelige gevolgen heeft voor de lokale staat van instandhouding van Rode lijsoorten. De voorgenomen ingreep leidt daarnaast niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een Nee, tenzij-toets' en het opstellen van een compensatieplan is niet aan de orde.

Stikstof

Om de effecten van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden te kunnen bepalen is in het kader van het plan een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd in de vorm van een AERIUS-berekening. Daarbij is in beeld gebracht of er significante negatieve effecten zijn tijdens de aanleg- en gebruiksfase van het voorziene plan. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan geen negatieve effecten ten gevolge van stikstofuitstoot heeft. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 1c t/m 1e toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

4.6.2 Uitgangspunten voor het plan

Uit het verkennend natuuronderzoek is gebleken dat beschermde natuurwaarden op voorhand uitgesloten kunnen worden. Zodoende zijn vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde. Een AERIUS-berekening heeft aangetoond dat het plan is op basis van het aspect 'gebiedsbescherming' eveneens uitvoerbaar is op basis van het aspect 'stikstofdepositie'.

4.7 Water

4.7.1 Huidige situatie

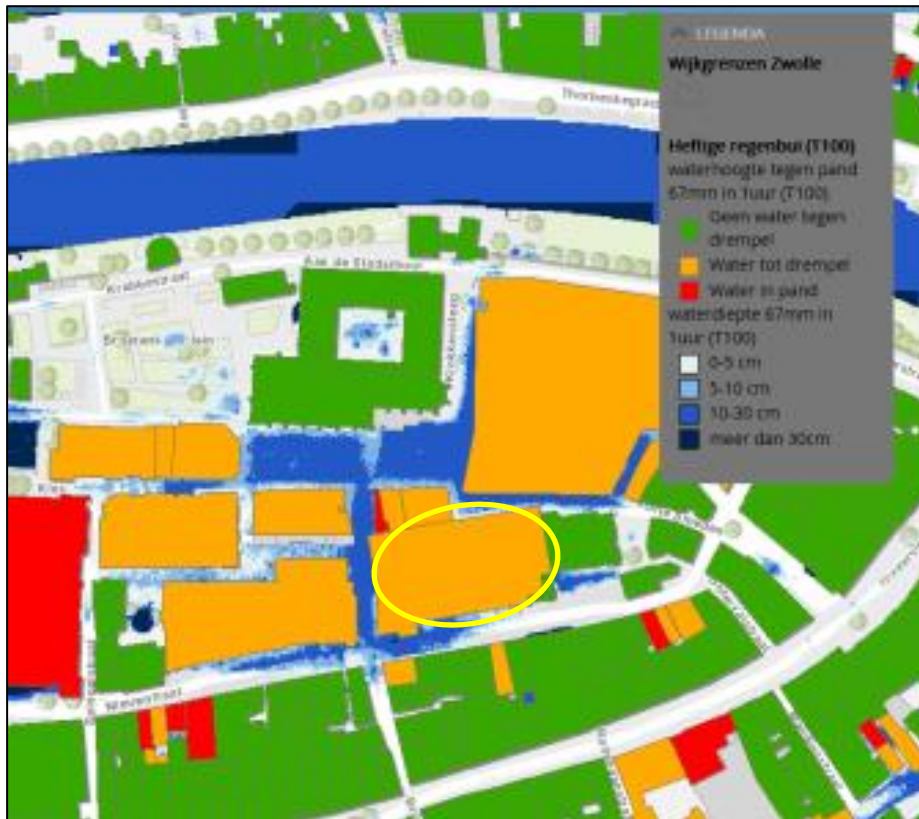
De gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de Hemelwaterverordening van 2022. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026 (GRP) ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden. In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel van de gemeente Zwolle. De droogweerafvoer (DWA) uit het plangebied moet naar dit gemeentelijk riool worden afgevoerd.

Bij de ontwikkeling van het gebied is sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater ten opzichte van de huidige situatie aangezien er 68 appartementen worden gerealiseerd. Er is echter geen sprake van overbelasting ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuivering technische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen). Deze beperkte toename in combinatie met andere ontwikkeling in de 'Broerenkwartier' zorgt wel voor een behoorlijke toename van afvalwater uit het gebied. De gemeente treft daarom voorbereidingen voor het uitbreiden van de capaciteit en zal daarbij rekening houden met de uitbreiding van de capaciteit ten gevolge van voorliggend plan en omliggende plannen in het Broerenkwartier. Hierover is met de gemeente gesproken.

Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak. Het hemelwater moet afgevoerd worden naar de noordzijde, richting Drie Pistolengang - Achter de Broeren, en aangesloten worden op HWA



put 17886. De binnenstad is echter kwetsbaar voor wateroverlast door neerslag, zoals op de volgende afbeelding is weergegeven.



Wateroverlast bij T=100. Bron: gemeente Zwolle.

Bijna alle gebouwen in het Broerenkwartier hebben bij een regenbui van T=100 water tegen of in het pand staan. De insteek is dat de 'sponswerking' wordt vergroot. De binnenstad is daarbij aandachtsgebied. Conform de NBW-afspraken is ook hier de trits 'vasthouden - bergen – afvoeren' van kracht.

Om in te spelen op de gemeentelijke wens om zoveel mogelijk hemelwater op te vangen op eigen terrein, worden de daken van het plan voorzien van groen oppervlak. In paragraaf 4.2 is weergegeven op welke wijze dat gebeurt. Dit groen draagt bij aan de berging van hemelwater op eigen terrein. Het overtollige water moet geloosd kunnen worden op een Groenblauwnetwerk; voor de binnenstad is dat de Stadsgracht. Daar kan ook opslag en kan transport van overtollig water plaats vinden. Met voorliggend plan wordt aangesloten op dit bestaande systeem dat de komende jaren door de gemeente wordt uitgebreid. Met de uitbreiding van het bestaande stelsel wordt rekening gehouden met alle plannen die worden ontwikkeld in het Broerenkwartier.

Digitale watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd.



De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 2). Daarnaast is het plan ook voor besproken met het waterschap. Het plan is, vanuit het waterschap bezien, niet van belang.

Invloed op waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. De toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m² (er wordt geen verhard oppervlak toegevoegd). Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt normaal gesproken door het waterschap een ontwateringsdiepte geadviseerd. Omdat in onderliggend geval gebouwd wordt boven bestaande bebouwing, is dit niet van toepassing. Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders, wordt uiteraard aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is (zoals in onderliggend plan), is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In voorliggend geval is sprake van een binnenstedelijke omgeving waar reeds verhard oppervlak aanwezig is. Ondanks dat de hoeveelheid verhard oppervlak niet toeneemt, wordt voor de opvang en (vertraagde) afvoer van hemelwater gebruik gemaakt van groene daken, zoals hiervoor en in paragraaf 4.2 reeds is toegelicht.

Hemelwaterbeleid gemeente Zwolle

Gemeente Zwolle heeft in de Wateragenda (2015) uitgangspunten vastgelegd om vorm te geven aan de opgaven rondom water en (aanpassen aan het) klimaat. Gemeente Zwolle heeft haar beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening. Verder zijn in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 ontwerprichtlijnen en beleidskeuzes beschreven waaraan voldaan moet worden.

De hemelwaterafvoeren moeten aan de noordzijde (Drie pistolengang – Achter de Broeren) worden aangeboden. Vandaar moeten er door de gemeente nieuwe hemelwaterleiding(en) worden gelegd naar bestaande gemeentelijke HWA put 17886. Deze nieuwe hemelwaterleiding(en) (van pand naar put 17886) moeten aangevraagd worden bij de gemeente Zwolle. Vanaf put 17886 wordt het overtallige water te zijne tijd via een hemelwaterleiding afgevoerd richting de stadsgracht.



Het vuilwater moet aan de zuidzijde (Nieuwstraat) worden aangeboden. Indien gebruik gemaakt kan worden van bestaande rioolaansluitingen dan heeft dat de voorkeur van de gemeente Zwolle. Kan dit niet, dan moeten deze nieuwe VWA aansluiting(en) ook aangevraagd worden.

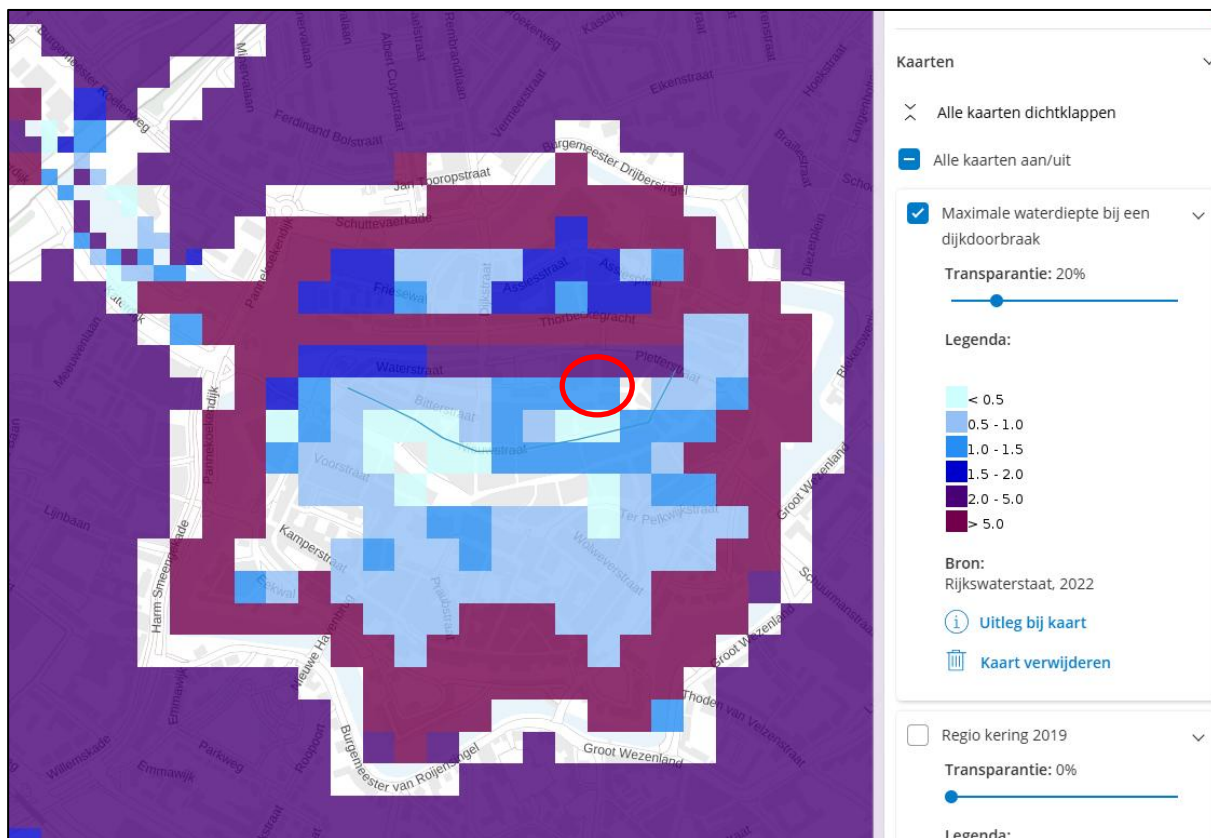
Overstromingsrisico

Het plangebied is gelegen achter een waterkering, waarbij in extreme situaties een kans op overstroming bestaat. Het gebied dat dan overstromt, wordt omsloten door IJssel, Zwolle-IJsselkanaal/Zwarte Water, Vecht en aan de oostzijde door hoger gelegen gronden. Voor plannen in gebieden waar een kans op overstroming vanuit het primaire watersysteem bestaat, is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

Risico-inventarisatie

Dijktrajecten die een gebied tegen overstromingen beschermen, kennen een overstromingskans. Voor het primaire dijktraject ten westen van het plangebied geldt een overstromingskans van 1 op 3.000 per jaar. De overstromingskans wordt in de Waterwet toegelicht als: *'kans op verlies van waterkerend vermogen van een dijktraject, waardoor het door het dijktraject beschermde gebied zodanig overstromt, dat dit leidt tot dodelijke slachtoffers of substantiële economische schade'*. De regionale waterkering rondom de Zwolse stadsgrachten kent een overschrijdingskans van 1 op 200 per jaar.

De gehele Zwolse binnenstad ligt buitendijks en heeft dus geen veiligheidsnorm met betrekking tot waterveiligheid. Met behulp van de riscokaart uit de Atlas van de Leefomgeving wordt de maximale waterdiepte in het plangebied tijdens een overstroming geschat tussen de 1 tot 1,5 meter (zie volgende afbeelding).





Maximale waterdiepte bij een overstroming (bron: Atlas van de Leefomgeving).

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Het betreft hierbij ook bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Wat betreft maatregelen kan worden gedacht aan: voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels, zodanige inrichting gebouw dat bij eventuele overstroming schade zoveel mogelijk wordt beperkt (denk aan materiaalgebruik en minder gevoelige ruimten op de begane grond), aansluiting van het plangebied op dichtstbijzijnde weg waardoor bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Het risico voor het plangebied is echter beperkt. Daarnaast worden de appartementen op de verdiepingen gerealiseerd. van overstromingsrisico in de appartementen is daardoor nagenoeg geen sprake.

4.7.2 Uitgangspunten voor het plan

Het plan voorziet niet in een toename van verhard oppervlak. Voor het vergroten van de opvang van hemelwater op eigen terrein worden groene daken gerealiseerd, zoals beschreven in paragraaf 4.2. Door toename van groen ontstaat een afname van de afvoer van hemelwater. Dit is een positief effect van voorliggend plan ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen die door de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het gehele Broerenkwartier de komende jaren worden vergroot.

Het plan leidt tot een toename van de productie van afvalwater ten gevolge van de toename van het aantal woningen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het bestaande gemengde stelsel. Dit stelsel wordt in het kader van de gehele ontwikkeling van het Broerenkwartier vergroot en biedt zodoende voldoende capaciteit. Indien blijkt dat extra rioolaansluitingen gerealiseerd moeten worden, wordt hiervoor een aparte vergunningsaanvraag ingediend.

Het plangebied kent een overstromingsrisico. In geval van overstroming kunnen mensen zich binnen afzienbare tijd naar grote hoogte brengen dan de voorziene overstroming (- 1,5 meter waterdiepte). Ook kunnen mensen zich in veiligheid stellen door gebruik te maken van de bestaande wegen.

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de bovengenoemde wateraspecten voortvloeiend uit het waterschapsadvies. Water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Milieu

4.8.1 Bodem

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.



Analyse

Voorliggend plan betreft de transformatie van bestaande bebouwing en de optopping van deze bebouwing met enkele bouwlagen. Alle bebouwing wordt binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. De grond wordt niet geroerd, waardoor geen bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

4.8.2 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft transformatie van een locatie waar 68 appartementen worden toegevoegd. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8.3 Geluid

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van



geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Onderzoek

Voorliggend plan maakt de functie 'wonen' mogelijk. Deze bestemming dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt. Uit een analyse van de omgeving blijkt dat er drie bronnen aanwezig zijn die een akoestisch effect op de voorziene woningen kunnen hebben: de Nieuwstraat (wegverkeer), horecagelegenheden (ruimtelijke inpassing) en warmtepompen (industrielawaai).

In het kader van onderliggend initiatief hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. De resultaten van de onderzoeken worden hierna toegelicht. De betreffende onderzoeksrapporten zijn als bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

Een deel van het voorziene bouwplan ligt in het invloedsgebied van de Nieuwstraat. Daarom heeft onderzoek plaatsgevonden naar de geluidsbelastingen van het wegverkeerslawaaï op de nieuw te bouwen appartementen voor de toekomstige situatie. Voor het volledige rapport (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwstraat, Ancoor, 13 februari 2024) wordt verwezen naar bijlage 3.

Conclusies onderzoek

De te verwachten geluidsbelastingen [L_{den}] vanwege het wegverkeer op de gevels van de in de directe omgeving van het plangebied geprojecteerde appartementen als gevolg van de zoneplichtige wegen, bedraagt minder dan 48 dB. Hieruit blijkt dat de hiervoor vastgestelde voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De zoneplichtige wegen (> 50 km/uur wegen) vormen overeenkomstig het gestelde in de Wet geluidhinder, derhalve geen belemmering voor de realisatie van het geprojecteerde bouwplan.

Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de appartementen in haar directe omgeving, zijn naast de zone plichtige wegen ook de niet zone plichtige wegen [30 km/uur wegen] in het akoestisch onderzoek mee beschouwd. De optredende geluidsbelastingen als gevolg van deze secundaire wegen behoeven volgens de Wet geluidhinder niet te worden getoetst aan de gestelde grenswaarde, maar zouden wel kunnen leiden tot geluidoverlast. Met name als gevolg van het verkeer over klinkerverharde wegen. Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van zowel de gezoneerde als de niet gezoneerde wegen in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van de niet gezoneerde wegen bedraagt maximaal 59 dB. Het wegverkeer over de Nieuwstraat verzorgt hierbij het leeuwendeel van deze geluidbelasting.

Omdat het toepassen van bronmaatregelen en van effectieve overdrachtsmaatregelen op praktische, verkeerskundige en/of financiële bezwaren stuit, stellen wij voor om middels het aanbrengen van



geluidwerende voorzieningen aan de schilconstructie van appartementen waarbij sprake is van een overschrijding van de voorgestelde grenswaarde van 48 dB, een binnenniveau van 33 dB te realiseren gebaseerd op de gecumuleerde geluidbelastingen afkomstig van het wegverkeer. Dit houdt in dat de buitengevels van de zwaarst belaste geluidgevoelige bebouwing als gevolg van het gecumuleerde geluidniveau afkomstig van het wegverkeer reeds voldoen bij de toepassing van een geluidwering overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit van ten minste 20 dB. Deze waarde kan overigens nog in negatieve zin worden bijgesteld, als deze wordt gecumuleerd met het optredende geluidniveau afkomstig van het geluidniveau afkomstig van de in de directe omgeving gelegen inrichtingen (Industrielawaai).

Uit het inmiddels eveneens uitgewerkte akoestische onderzoek met betrekking tot de optredende geluidbelastingen afkomstig van de in de directe omgeving aanwezige inrichtingen (zie resultaten hierna), blijkt dat de maximaal optredende geluidbelastingen maximaal 59 dB bedraagt. Hierbij zal rekening worden gehouden bij de nadere uitwerking van het voorzieningenpakket aan de gevels. Dit volgt uit het onderzoek geluidwering gevels naar voren komt. Zie de volgende paragraaf.

Geluidwering gevels

Indien de optredende geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde appartementen gecumuleerd niet tot een optredende geluidbelasting van 53 dB kunnen worden verlaagd, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels te worden toegevoegd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor (onder 'conclusies onderzoek, vorige paragraaf) gestelde grenswaarden uit het Bouwbesluit.

Omdat er ook een aantal horeca-inrichtingen met terrasvoorzieningen (industrielawaai) in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen, dient voor de vaststelling van de daadwerkelijke gecumuleerde optredende geluidbelastingen afkomstig van het wegverkeer en de industriële inrichtingen gezamenlijk, een cumulatietabel te worden opgesteld waarbij de optredende geluidbelastingen afkomstig van zowel het wegverkeer als het optredende geluidniveaus afkomstig van het industrielawaai bij elkaar te worden opgeteld.

De geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies van het geprojecteerde appartementencomplex dienen ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de cumulatieve geluidsbelasting zoals opgenomen in het onderzoek 'Wegverkeerslawaai' en de grenswaarde voor het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten van 33 dB. Een en ander zoals vermeld in afd. 3.1 van het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ dient in alle situaties echter ten minste 20 dB te bedragen.

Op basis van voorgaande is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd, zie bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing (Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, Nieuwstraat, Ancoor, 5 maart 2024). In het rapport is voor de maatgevende verblijfsgebieden en -ruimten de karakteristieke geluidswering ($G_{a,k}$) berekend. De resultaten van deze berekeningen zijn weergegeven in de volgende tabel.



Appartement	Verblijfsgebied	Verblijfscode	Toe te passen beglazing	$G_{a,k}$ Norm	$G_{a,k}$ Berekend
Blad 1	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	26,0	27,3
Blad 2	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	26,0	30,1
	Woonkamer	Zijgevel	Thermobel 10-15-6	26,0	30,1
Blad 3	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	21,0	25,6
	Woonkamer	Zijgevel	Thermobel 10-15-6	21,0	25,6
Blad 4	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	22,0	25,7
	Woonkamer	Zijgevel	Thermobel 10-15-6	22,0	25,7
Blad 5	Woonkamer	Voorgevel	Thermobel 10-15-6	22,0	25,6

Tevens staan in deze tabel de minimale karakteristieke geluidswering ($G_{a,k}$ norm [min]) weergegeven, waaraan de gevels moeten voldoen. De uitgebreide berekeningen zijn weergegeven in bijlage 04 van het onderzoek 'Geluidswering gevels' (bijlage 4). Daarnaast is er een voorstel opgenomen voor de toe te passen minimale beglazing, om aan deze minimale karakteristieke geluidswering te kunnen voldoen.

Uit de berekeningen blijkt dat de karakteristieke geluidswering van de gevel(s), volgens de in het rapport vermelde uitgangspunten en op te nemen aanvullende voorzieningen, voldoet aan de minimaal hieraan te stellen vereiste karakteristieke geluidswering. Voor het verkrijgen van de in dit onderzoek berekende binnenniveaus is het van het grootste belang dat tijdens de bouwphase de voorgestelde voorzieningen vakkundig en zorgvuldig worden uitgevoerd. Hierop dient te worden toegezien.

Horeca-inrichtingen

In het kader van voorliggend plan is akoestisch onderzoek ingesteld naar de optredende geluidsbelasting afkomstig van een aantal horeca-inrichtingen in de directe omgeving van het voorziene bouwplan. In de directe omgeving van het plangebied zijn vier horeca-inrichtingen aanwezig waarvan is onderzocht of deze inrichtingen akoestisch van invloed zijn op het voorziene bouwplan. Het gaat daarbij om:

- Het terras van Waanders (Broerenstraat)
- Terras van Het Pestengasthuys (Nieuwstraat)
- Dunnink, met terras

Het onderzoek (Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing Appartementencomplex, Ancoor, 14 februari 2024) is als bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het toetsingskader voor de geluidsbelasting afkomstig van de inrichtingen op de gevels van geprojecteerde woningen is in feite tweeledig. Wanneer sprake is van een ruimtelijke inpassing van geprojecteerde woonbebouwingen in de directe omgeving van een of meerdere inrichtingen, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen. Daarnaast dient er te worden nagegaan in hoeverre er voldoende zekerheid bestaat dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor deze inrichtingen om hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uit te kunnen blijven oefenen [inwaartse zonering].

Als er op grond van het gestelde in de VNG-publicatie, uitgaande van een representatief in werking zijn van een inrichting, aan de richtwaarden wordt voldaan, dan kan toetsing in het kader van het Activiteitenbesluit achterwege blijven. Voor het plangebied geldt het omgevingstype 'Gemengd gebied' als gevolg van de in de directe omgeving aanwezige menging van meerder bedrijfsmatige activiteiten en woonfuncties. De horeca-inrichtingen betreffen een categorie 1 inrichting. Hierbij is



voor een Restaurant en voor cafés uitgaande van een representatieve situatie een geluidsafstand van 0 meter noodzakelijk. Dit houdt in dat overeenkomstig het gestelde in de Handreiking bij een representatief in werking zijn van de betreffende inrichtingen formeel geen aanvullende eisen noodzakelijk zijn en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woonbestemmingen.

Voor het representatief in werking zijn van de genoemde inrichtingen, blijkt op grond van het gestelde in de Handreiking [Stap 1] reeds aan het gestelde afstandscriterium te worden voldaan. Om na te kunnen gaan in hoeverre inrichtingen als gevolg van de geprojecteerde woonbestemmingen in de directe omgeving hiervan, in hun maximale planologische mogelijkheden worden geschaad, dient aanvullend inzichtelijk te worden gemaakt wat de optredende geluidbelastingen zouden zijn wanneer alle inrichtingen gelijktijdig conform de maximale planologische ruimte in gebruik zouden zijn. In dat geval dient te worden getoetst of ter plaatse van de gevels van de geprojecteerde appartementen de volgende grenswaarden niet zullen worden overschreden:

- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximale geluidsniveaus L_{Amax} (etmaalwaarde);

Conclusies onderzoek

Als uitgangspunt voor de uitwerking van het bijgaande akoestische onderzoek is aangehouden, dat er geen enkele beperking in de bedrijfsvoering van de in de directe omgeving van het plangebied gelegen inrichtingen op zou mogen treden. Om dit volledig uit te kunnen sluiten, is bij de nadere uitwerking van de bedrijfssituatie voor elke inrichting worst-case uitgegaan van een maximale bezetting op de terrassen gedurende de dag- en avondperiode.

Geconcludeerd kan worden dat wanneer het langtijdgemiddelde geluidsniveau op de geprojecteerde woonbestemmingen, gebaseerd op de omschreven uitgangspunten, wordt getoetst aan de richtgrenswaarden van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan op nagenoeg alle beoordelingspunten kan worden voldaan. Enkel ter plaatse van de in de volgende tabel opgenomen ontvangerpunten is, bij een maximale bezetting van de terrassen in de dag- en avondperiode, sprake van een maximale overschrijding van 6 dB(A). De genoemde overschrijdingen van de ter plaatse geldende grenswaarden in de avondperiode, zijn allen afkomstig van het terras van Dunnink op de hoek van de Broerenstraat en de Nieuwstraat.

Naam	Omschrijving	Hoogte*	Dag dB(A)	Avond dB(A)	Nacht dB(A)	Toets (D)	Toets (A)	Toets (N)	Afwijking (D)	Afwijking (A)	Afwijking (N)
TP01-13_A	Toetspunt 01-13	6,50	49,9	51,1	0,0	50	45	40	-	6	-
TP02-29_C	Toetspunt 02-29	15,75	44,6	45,9	0,0	50	45	40	-	1	-
TP01-01_A	Toetspunt 01-01	6,50	44,5	45,8	0,0	50	45	40	-	1	-
TP02-33_C	Toetspunt 02-33	15,75	44,5	45,7	0,0	50	45	40	-	1	-
TP02-34_C	Toetspunt 02-34	15,75	44,4	45,6	0,0	50	45	40	-	1	-
TP02-29_B	Toetspunt 02-29	12,75	44,3	45,5	0,0	50	45	40	-	1	-
TP01-11_A	Toetspunt 01-11	6,50	44,0	45,2	0,0	50	45	40	-	0	-
TP02-30_B	Toetspunt 02-30	12,75	43,9	45,1	0,0	50	45	40	-	0	-

Voorgesteld wordt om zodanige voorzieningen te treffen aan de gevels van de betreffende appartementen, dat er zelfs bij een maximale bezetting van de terrassen in de dag- en avondperiode, kan worden voldaan aan de gestelde maximale binnenniveaus. Door het aanbrengen van de in het rapport omschreven geluidwerende voorzieningen kan worden onderbouwd dat de in de directe omgeving van het plangebied gelegen inrichtingen op geen enkele wijze in hun bedrijfsvoering (en dus in hun belangen) worden geschaad door de realisatie van het geprojecteerde appartementencomplex.



Laden en lossen

In het kader van het geldende activiteitenbesluit zijn voor de aanwezige horecabedrijven rondom het plangebied reeds regels opgesteld ten aanzien van laden en lossen in de nacht- en avondperiode. Hierbij zijn beperkingen opgesteld ten aanzien van het produceren van geluid. Omdat in de nabijheid van de plekken voor laden- en lossen reeds geluidgevoelige bebouwing aanwezig is waarmee bij het laden en lossen ter plaatse reeds rekening gehouden dient te worden gehouden, worden laad- en losactiviteiten zowel overdag als in de nacht- en avondperiode niet extra belemmerd ten gevolge van voorliggend plan.

In voorliggend geval is sprake van laden en lossen ten behoeve van de C&A. de te laden en lossen vrachtwagen staat met de open achterzijde onder de aanwezige overkapping. Bepalend voor de geluidsemissie naar de omgeving is het rijden met (kleding)containers in de laadbak van de vrachtwagen en op de klinkerbestrating ter plaatse van de losdeuren van het magazijn. De relevante bronnen voor het laden en lossen zijn in de regel: het aan- en afrijden en manoeuvreren, het sluiten/openen van de laadklep en het rijden met containers. Het gemiddelde geluidniveau van deze activiteiten bleek bij een uitgevoerde meting elders op een variërende afstand van 15 tot 30 meter, gedurende een totale meettijd van 19 minuten 50 dB(A) te bedragen, hetgeen overeenkomt met een bronvermogen van alle handelingen gezamenlijk van gemiddeld 85 dB(A).

Bij het aanrijden van de vrachtwagen of bestelbus in voorliggende situatie behoeft er niet gemaneuvreerd te worden. Men kan aanrijden, lossen en weer doorrijden. Dit houdt in dat niet achteruit gereden hoeft te worden of ingestoken hoeft te worden. Het aan- en afrijden kan derhalve worden gezien als zijnde integraal onderdeel van het reguliere wegverkeer, welke reeds is beschouwd in het kader van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (zie bijlage 3). Laden en lossen heeft zodoende geen negatief effect op voorliggend plan.

Installaties

Bij diverse appartementen worden de installaties geplaatst in een ruimte die via een deur in directe verbinding staan met een verblijfsruimte. De geluidwering met betrekking tot de installaties voldoet aan de eisen uit afdeling 3.2 van het Bouwbesluit. De deur van de technische ruimte wordt geluidswerend uitgevoerd ter bescherming tegen geluid van installaties. De installatie veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek geluidsniveau van ten hoogste 30dB en voldoet daarmee. Zie eveneens renvooi.

Warmtepompen

In het kader van voorliggend plan is onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke inpassing van een centrale warmtepomp op het dak van een voorgenomen appartementencomplex voor bewoning bestemde bebouwing. Het onderzoek is als bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het doel van het ingestelde onderzoek is het inzichtelijk maken van de optredende geluidsbelasting op de in de directe omgeving van de betreffende inrichting aanwezige geluidgevoelige bestemmingen of aangrenzende percelen van andere woonbestemmingen, na het in gebruik nemen van deze warmte- en koude opwekking installatie. Tevens dient er te worden nagegaan in hoeverre de geprojecteerde installatie ruimtelijk is in te passen in de betreffende omgeving, zonder hierbij overlast te veroorzaken voor de direct omwonenden.



Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat zowel bij de toetsing van de ruimtelijke inpassing als bij de toetsing aan het gestelde in het Bouwbesluit, uitgaande van een maximaal geluidvermogen van de warmtepomp type ZETA SKY HP R7 SLN [R32] van 85 dB(A), sprake is van een overschrijding van maximaal 10 dB(A). Dit houdt in dat wanneer er een warmtepomp met een maximaal geluidvermogen van 75 dB(A) zou worden toegepast, zowel wordt voldaan aan het gestelde in het kader van het Bouwbesluit als met betrekking tot de ruimtelijke inpassing.

Wanneer er een warmtepomp wordt toegepast met een hoger geluidvermogen, zoals het type waarmee gerekend is met een LW van 85 dB(A), dan dient er voor de buitenunit een geluid reducerende omkasting te worden aangebracht met een geluidreductie van ten minste 10 dB(A). De momenteel in de markt aangeboden geluid reducerende omkasting, kunnen het geluid tussen de 9-17 dB(A) reduceren [bijvoorbeeld akoestische omkasting van Merford]. Dit houdt in dat wanneer de warmtepomp wordt opgesteld op de in dit onderzoek aangegeven positie, daar waar nodig voorzien wordt van een geluid reducerende omkasting, voldaan kan worden aan de gestelde geluideisen in het Bouwbesluit en er tevens sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen.

Geconcludeerd kan worden dat in het onderzoek is aangetoond dat, deels middels de toepassing van geluid reducerende omkasting, voldaan kan worden aan de gestelde grenswaarden ten aanzien van warmtepompen in het Bouwbesluit. Indien aan de in het Bouwbesluit gestelde grenswaarden wordt voldaan, zo blijkt uit de rekenresultaten in dit onderzoek, is er tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai is onderzoek uitgevoerd om te bepalen of het concrete bouwplan voldoet aan het akoestisch niveau. Op basis van dit onderzoek zijn in het bouwplan maatregelen getroffen om het akoestische niveau binnen de wettelijke kaders te brengen.

Ten aanzien van industrielawaai zijn geen maatregelen noodzakelijk. Ten aanzien van warmtepompen zijn alleen maatregelen noodzakelijk als het geluidniveau van de warmtepompen boven de 75 dB(A) komt. In het onderzoeksrapport zijn maatregelen benoemd die het akoestisch niveau op 75 dB(A) (wettelijk niveau) kunnen brengen.

Het plan is ten aanzien van het aspect akoestiek uitvoerbaar indien wordt voldaan aan hetgeen voortvloeit uit de uitgevoerde onderzoeken. Met de genoemde maatregelen wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd voor de bewoners van de voorziene appartementen en worden bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt.

4.8.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die



bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van een woonbestemming. Dit is een gevoelige bestemming die binnen het bestemmingsplan reeds mogelijk is. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies die passen binnen de bestemming 'Centrum-detailhandel'. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied, gelet op de verschillende functies in de omgeving van het plangebied, aangemerkt kan worden als een 'gemengd gebied'. In zijn algemeenheid geldt dat in binnenstedelijke locaties enige invloed van omgevingsfactoren ervaren kan worden. De ruime bestemming 'Centrum – detailhandel' die in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is, maakt dat in het plangebied reeds functiemenging aanwezig is die enige invloed op een woonbestemming kan hebben. Hier dient in de bestaande situatie door bedrijven al rekening mee gehouden te worden. De invloed op onderliggend bouwplan dat woningen mogelijk maakt, is dan ook beperkt.

Binnen de bestemming 'Centrum-Detailhandel' zijn onder andere gebouwen toegestaan met de functies detailhandel, wonen en dienstverlening. Deze functies hebben een richtafstand van 10 meter en binnen gemengd gebied geen richtafstand. Verder zijn bedrijfsmatige functies toegestaan die zijn opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. De toegestane functies hebben in gemengd gebied geen negatief milieukundig effect op de voorziene woningen.

Als laatste zijn horeca-activiteiten toegestaan binnen de bestemming. Hier wordt op een aantal locaties invulling aan gegeven. Het akoestisch effect van deze horeca-activiteiten is in paragraaf 4.8.3 reeds beschouwd. Hieruit komt naar voren dat fysieke maatregelen aan het pand worden uitgevoerd ten einde te komen tot een aanvaardbaar akoestisch niveau, zonder dat horecagelegenheden worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Behoudens de horecagelegenheden bevinden zich binnen het invloedgebied van het bouwplan geen activiteiten of bestemmingen die tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners leiden of die van invloed zijn op bestaande bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Binnen het plangebied is sprake van functiemenging. Op de begane grond bevindt zich een winkel, op de verdiepingen de nieuwe woningen. De winkel heeft geen milieukundig effect op de bovengelegen woningen. Alleen het laden en lossen van de winkel speelt een rol. In paragraaf 4.8.3 is reeds aangegeven dat dit, mede door het nemen van gevelmaatregelen om alle akoestische effecten te elimineren, niet leidt tot een negatief effect op het bouwplan.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar.



4.8.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

In het kader van onderliggend ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die enige invloed op de uitvoerbaarheid van het plan hebben.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' heeft geen invloed op het voorziene bouwplan.

4.8.6 MER-beoordeling

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.

In het 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).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang 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.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en de bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

De kenmerken van het project zijn in hoofdstuk 3 en 4 beschreven. Aangezien de ontwikkeling zich beperkt tot het toevoegen van bouwlagen ten behoeve van woningen boven een bestaand pand, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten hebben met name te maken met een toename van huisvuil en afvalwater. Dit wordt volgens de gemeentelijke normen verwerkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de emissies verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op.

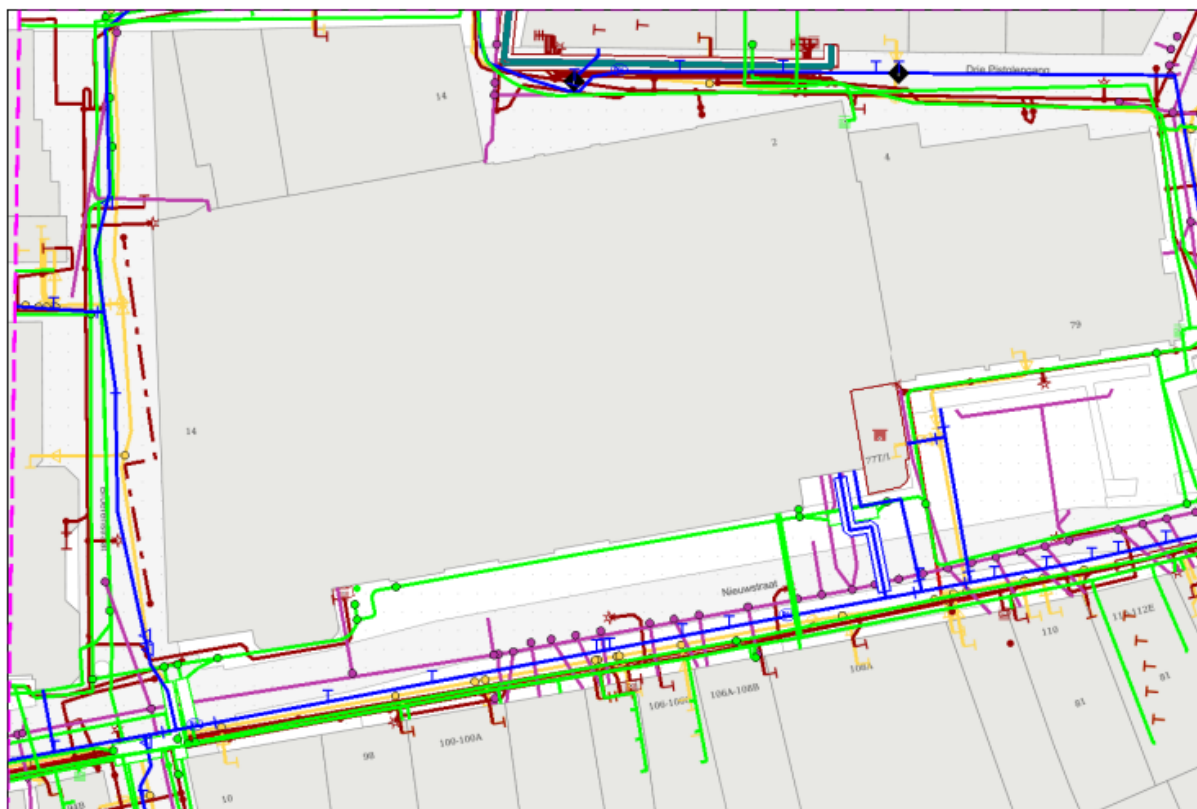
In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in dit hoofdstuk in beeld gebracht. Door deze beoordeling is inzicht verkregen in het feit dat het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze bevindingen zijn vertaald in een aanmeldnotitie MER (Vormvrije M.E.R.-beoordeling Broerenkwartier Oostzijde, BP&A, februari 2022) die als bijlage 7 van deze onderbouwing is opgenomen. Daaruit wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

4.9 Afval

In het Broerenkwartier wordt een behoorlijk aantal woningen toegevoegd. Ten aanzien van de inzameling van afval wordt door de gemeente een plan gemaakt voor de wijze van het inzamelen van dit afval. Vanwege het ontbreken van opstelplaatsen van afvalcontainers zal daarvoor gebruik worden gemaakt van ondergrondse inzamelcontainers waar de bewoners van voorliggend plan gebruik van kunnen maken.



Verzamelkaart (alle thema's)

Status: **Levering compleet**

Enexis Netbeheer middenspanning	Enexis Netbeheer gas laagspanning	Enexis Netbeheer laagspanning	ENGIE Energy So laagspanning	ENGIE Energy So riool vrijw.	ENGIE Energy So warmte	Eurofiber Neder datatransport	Gemeente Zwolle riool vrijw.	KPN B.V. datatransport	Vitens water	Ziggo B.V. datatransport
---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------	-------------------------------	------------------------------	------------------------	--------------	--------------------------

4.10 Kabels en leidingen

Om een beeld te krijgen van de kabels, leidingen en riolering in het plangebied in de huidige situatie is een KLIC-melding uitgevoerd. De aanwezige kabels en leidingen, zoals weergegeven op de volgende afbeelding, leiden niet tot beperkingen voor de ontwikkeling. Bij de uitvoering van de werkzaamheden en de aansluiting van de woningen wordt rekening gehouden met het bestaande netwerk.

4.11 Bezonnning

Het voorziene bouwplan voorziet in de toename van enkele bouwlagen in een binnenstedelijke omgeving waar meer hoogbouw aanwezig is. In het kader van voorliggend plan zijn daarom de effecten van het bouwplan op de schaduwwerking op omliggende bebouwing onderzocht aan de hand van een bezonningsonderzoek op basis van de lichte TNO-norm (Bezonningsonderzoek Herontwikkeling pand C&A Zwolle, ITX Bouwconsult, 2024). Deze studie is opgenomen als bijlage 8.

De lichte TNO-norm schrijft minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voor. De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de



binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Op elk van deze data wordt met een interval van 1 uur onderzocht hoe de schaduwwerking op de omliggende woningen op de betreffende dag is, zodat inzichtelijk is hoeveel uur per dag de te onderzoeken gevels in de schaduw liggen. Bij toetsing aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de vensterbank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning.

Het uitgevoerde onderzoek is uitgevoerd op basis van voorgaande uitgangspunten en leidt tot de volgende conclusies.

Conclusies bezonningsstudie

Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek komt naar voren dat zowel het appartementengebouw, hoek Drie Pistolengang-Klokkesteeg, hoek Weeshuisstraat-Achter de Broeren-Broerenstraat en hoek Weeshuisstraat-Broerenstraat, als de meest kritische panden aan te merken zijn.

Uit het onderzoek op 19 februari naar de appartementen Drie Pistolengang-Klokkesteeg blijkt dat de appartementen D, E en F voldoen aan de TNO-norm en geen beïnvloeding ondervinden van de geplande bebouwing. Appartementen B en C voldoen net niet maar ook hier is geen sprake van een beïnvloeding door de geplande bebouwing. Appartement A zal na de realisatie niet voldoen aan de TNO-norm, de afwijking van de norm bedraagt 48 minuten.

Uit het onderzoek op 19 februari naar de appartementen Achter de Broeren-Broerenstraat komt naar voren dat de TNO-norm niet gehaald wordt, Appartement G kent een vermindering van 55 minuten en appartement H een vermindering van 24 minuten ten opzichte van de TNO-norm.

Uit het onderzoek naar de appartementen Weeshuisstraat-Broerenstraat komt naar voren dat Appartement I voldoet aan de TNO-norm en niet beïnvloed wordt door de geplande bebouwing. Appartement J voldoet niet en kent een vermindering van 67 minuten ten opzichte van de TNO-norm.

Verder blijkt uit het onderzoek naar het verschil tussen de geplande bebouwing en het vigerend bestemmingsplan, exclusief de 10% vrijstelling in de hoogte, dat in alle onderzocht gevallen het bestemmingsplan een aanzienlijke verslechtering geeft in vergelijking met de geplande bebouwing. Alleen de appartement Drie Pistolengang-Klokkesteeg F en appartement Weeshuisstraat-Broerenstraat I voldoen aan de TNO-norm.

Conclusie

De onderzochte appartementen ondervinden in meer en mindere mate een schaduwtoename door de geplande nieuwbouw. Deze is minder dan hetgeen volgens het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. Voor een binnenstedelijke ontwikkeling zoals hier in hartje centrum Zwolle zijn de vastgestelde zonafnames acceptabel te noemen. Het plan is zodoende op het punt van schaduwwerking uitvoerbaar.



4.12 Asbest

Kader

In het Bouwbesluit is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen of te verbouwen indien daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m² zal bedragen. Van de melding maakt een asbestinventarisatierapport deel uit. De inventarisatieplicht geldt niet voor gebouwen die na 1994 zijn gebouwd.

Analyse

Het gebouw is van vóór 1994 en dus asbestverdacht. Daarom is een asbestinventarisatie voor het gebouw uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van het plangebied nog asbest aanwezig is. Het aanwezige asbest wordt ten behoeve van voorliggend plan op basis van de inventarisatie gesaneerd. De asbestinventarisatie is als bijlage 9 opgenomen.

Conclusie

Het aanwezige asbest wordt op basis van de wettelijk voorgeschreven wijze verwijderd en verwerkt.

4.13 Conclusie

Algemeen

Op basis van voorgaande is aangetoond dat de plannen ruimtelijk, milieukundig en functioneel goed inpasbaar zijn in de omgeving. De plannen dragen door verschijningsvorm en functie bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Door woonfuncties en commerciële functies te combineren wordt het gebied leefbaar en aantrekkelijk. Met name aan de zijde van de Nieuwstraat en de Drie Pistolengang draagt het plan bij aan de vergroting van de sociale veiligheid. Het plangebied maakt ruimtelijk en functioneel verbinding met de omgeving.

Afwijken van bestemmingsplan

In hoofdstuk 1 is geconstateerd dat het voorziene bouwplan op een aantal onderdelen afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Het plan wordt op basis van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure mogelijk gemaakt. Hieronder is samengevat weergegeven op welke wijze het plan bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat.

Het toevoegen van het aantal woningen

Rondom het plangebied, met name aan de zijde van de Drie Pistolengang en de Nieuwstraat, is buiten de openingstijden van winkels, sprake van een sociaal onwenselijke situatie. Het toevoegen van meerdere woningen vergroot de leefbaarheid rondom het plangebied en komt de bestaande leefbaarheid ten goede. Ook het toevoegen van groen op het dak van het gebouw draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied omdat de belevingswaarde wordt vergroot en het groen tevens een bijdrage levert aan de opvang van hemelwater.

Door het toevoegen van bouwlagen waar deze woningen in worden gerealiseerd ontstaat geen afbreuk van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten van het gebied. De bebouwing is afgestemd op de omgeving.

Vergroting bouwhoogte

Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om in maatvoering 10% af te wijken van maatvoeringen uit het bestemmingsplan. Zoals aangegeven wijkt het bouwplan op onderdelen af van



de maximaal toegestane bouwhoogte uit het bestemmingsplan en ook van de bouwhoogte als deze met 10% wordt verhoogd.

Door hier gebruik van te maken wordt de mogelijkheid geboden om zowel ruimtelijk/architectonisch, als programmatisch een goed plan te realiseren. Ruimtelijk/architectonisch door hoogteverschillen in de bebouwing te realiseren. Dit draagt bij aan de verscheidenheid van het Zwolse dakenlandschap. Programmatisch biedt het de kans om meer woningen te realiseren waardoor beter ingespeeld kan worden op de woonbehoefte van de doelgroep. Daarnaast is het functioneel nodig om een liftschacht te realiseren die iets hoger is dan de huidige planologische mogelijkheden. Deze opbouw valt in combinatie met de rest van het plan en de omgeving niet uit de toon.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan (inclusief de afwijkingen van het bestemmingsplan) niet leiden tot een aantasting van het stedenbouwkundig beeld en de woonsituatie.



5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf staat het contact beschreven tussen initiatiefnemer met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden (participatiejournaal). Bij deze ontwikkeling hechten we veel waarde aan de inbreng en belangen van de omgeving.

In de afgelopen jaren is er regelmatig en op verschillende manieren contact geweest met betreffende stakeholders. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bewoners aan de Drie Pistolengang. Zo zijn setbacks gerealiseerd om afstand te houden tot de belendende bebouwing aan de Drie Pistolengang en wordt veel groen toegevoegd om het woon- en leefklimaat verder te vergroten. Waar eerder buiten het bestaande bouwvlak zou worden gebouwd en daarmee meer richting de Drie Pistolengang, is dit in de definitieve plannen niet meer het geval.

Inloopavonden:

Op 13 oktober 2021 is het plan voor het eerst getoond aan het publiek. In de vorm van een informatieavond, georganiseerd door de Gemeente Zwolle. De reacties op de plannen waren overwegend positief. Naar aanleiding van de informatieavond zijn er twee burenen naar voren gekomen die echt moeite hadden met de plannen. Het betreft bewoners van Het Eiland. Met hen zijn we in gesprek gegaan.

Op 20 april 2022 heeft de gemeente Zwolle opnieuw een informatieavond georganiseerd. Dit keer in het Academiehuis Grote Kerk. Ook nu waren de reacties positief.

Buren:

Tijdens de informatieavond hebben 2 huishoudens zich gemeld en hun zorgen uitgesproken over de voorgenomen ontwikkeling. Ze vrezen minder zicht en licht maar zien ook dat het bouwplan binnen de eigen erfgrans blijft. Verder is er de angst voor waardevermindering van de eigen woningwaarde van deze bewoners. Met deze bewoners heeft overleg plaatsgevonden op 2 en 25 november 2021. In november 2023 zijn per huishouden persoonlijke afspraken vastgelegd en ondertekend waardoor ze zich gehoord voelen en afzien van eventuele bezwaren en beroepen. Indien gewenst kunnen wij deze verklaring delen maar wel alleen na goedkeuring van de betreffende burenen.

Brasserie Dunnik:

Op 29 september 2021 heeft een gesprek plaatsgevonden met de eigenaresse van Brasserie Dunnik. Hierin zijn de plannen besproken en of er vanuit hen eventuele bezwaren zijn hierop. Tijdens de bouw



zal wellicht wat overlast ervaren worden maar verder is het plan goed ontvangen. Voor Brasserie Dunnik kan het ook zorgen voor meer klandizie.

Vrienden van Stadskern en Koplopersgroep

Naast omwonenden en omringende bedrijven hebben ook gesprekken plaatsgevonden met de Vrienden van de Stadskern (op 25 maart 2021) en de Koplopersgroep (6 oktober 2021). Zowel de Vrienden van de Stadskern als de 'Koplopersgroep' hebben het plan omarmd. Zowel vanuit ruimtelijk opzicht als vanuit functioneel opzicht. Het realiseren van woningen draagt volgens partijen bij aan de leefbaarheid van het Broerenkwartier.

Verder heeft ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden en zijn de plannen besproken met welstand. Welstand heeft aanbevelingen gedaan ten aanzien van het behoud van rooilijnen, bouwmassa's en behoud van de herkenbaarheid van de tijd waarin het oorspronkelijke pand is gebouwd. Ook is geadviseerd de pui van het gebouw aan de Nieuwstraat transparanter te maken. Aan de aanbevelingen is invulling gegeven door behoud van een deel van de oorspronkelijke stenen gevel en het vergroten van de raampartijen aan de Nieuwstraat. Het pand behoudt hierdoor haar oorspronkelijke karakter, waardoor de tijdgeest van de bebouwing afleesbaar blijft. Ook is groen toegevoegd aan het gebouw en is gebruik gemaakt van setbacks om 'lucht' in het plan te brengen. Het plan is door welstand positief beoordeeld.

Naast de informatiebijeenkomsten en overlegmomenten is ook een projectwebsite gelanceerd. Via deze site kunnen mensen vragen stellen over het plan en op die manier in overleg treden met de ontwikkelaar.

Vanuit privacyoverwegingen zijn er geen gespreksverslagen van de gesprekken en is het een geanonimiseerd verslag. Vanuit de gemeente kan rechtstreeks contact met de ontwikkelaar worden opgenomen om een toelichting op de gesprekken te krijgen.

Vooroverlegpartners

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Bij de voorbereiding van de ontwerp-projectomgevingsvergunning zijn de volgende organisaties gevraagd een overlegreactie/advies te geven:

1. Provincie Overijssel;
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;
3. Veiligheidsregio IJsselland.

De reacties van de overlegpartners zijn als bijlage 10 van deze ruimtelijke onderbouwing samengevat en beantwoord.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze ontwikkelaar. In het kader van voorliggend plan is een anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over het kostenverhaal, het tijdvak en locatie-eisen. Aan de overeenkomst is een allonge toegevoegd over de woningbouwcategorieën waarvoor gebouwd mag worden.



De gemeente is verplicht, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning een exploitatieplan vast te stellen.

Van deze verplichting kan worden afgeweken als sprake is van gemeentelijke gronduitgifte dan wel, dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten met een eigenaar om de kosten van de grondexploitatie anderszins te verzekeren.

Bij de afwijking van het bestemmingsplan, op basis van een omgevingsvergunning, is bij deze ontwikkeling sprake van een aangewezen bouwplan op het bij de ontwikkelaar in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie F nummer 8008. Ten aanzien van dit perceel is een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze anterieure overeenkomst zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad, op grond van de anterieure overeenkomst, geadviseerd geen exploitatieplan vast te stellen.

Op basis van het bovenstaande wordt de ontwikkeling op basis van de afwijking van het bestemmingsplan geacht economisch uitvoerbaar te zijn.



Bijlagen

Bijlage 1a. Ecologische quickscan

Bijlage 1b. Actualisatie ecologische quickscan

Bijlage 1c. Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 1d. Projectberekening aanlegfase

Bijlage 1e. Projectberekening gebruiksfase

Bijlage 2. Digitale watertoets

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing

Bijlage 6. Akoestisch onderzoek warmtepompen

Bijlage 7. Aanmeldnotitie MER

Bijlage 8. Bezonningsstudie

Bijlage 9. Asbestinventarisatie

Bijlage 10. Vooroverlegreacties



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 9, 50, 52, 53, 58, 91

Verkennd natuuronderzoek gebouw C&A Broerenkwartier Zwolle

Onderzoek naar het (potentieel) voorkomen van beschermde
soorten in het kader van de Wet natuurbescherming



Datum: 22-06-2020

Auteur: [REDACTED]

Opdrachtgever: Bureau voor Planvorming en Advies

Rapportnummer: AT/2020/22.06

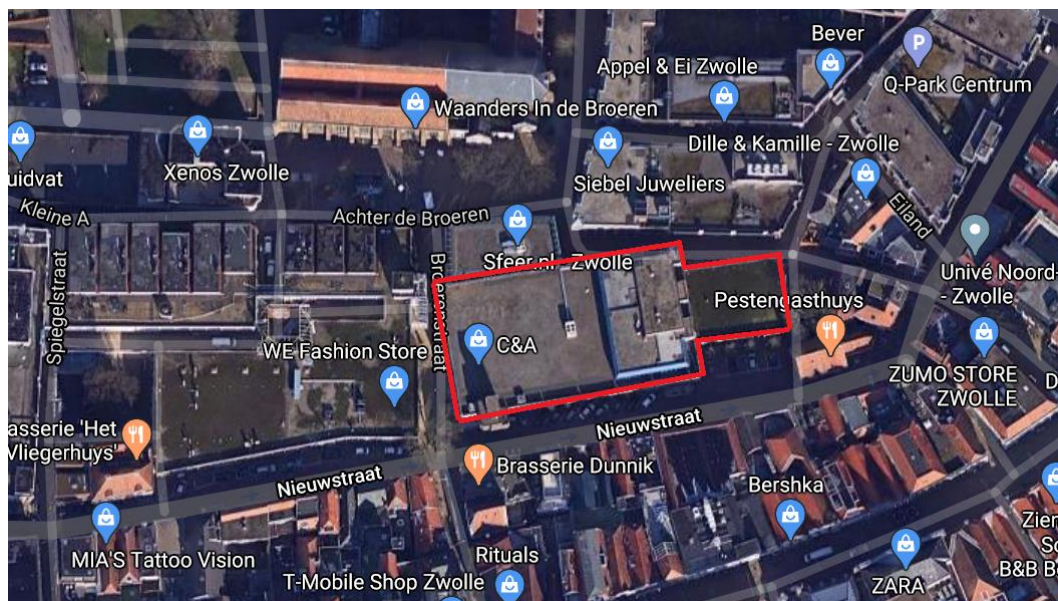
Versie: D1



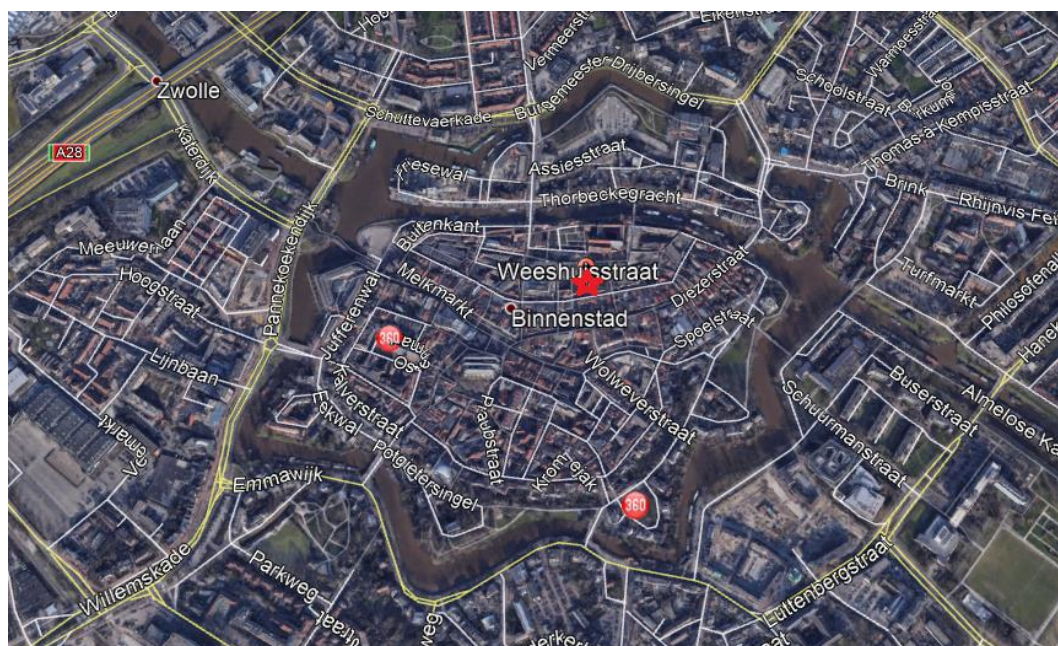
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het winkelpand van de C&A in het Broerenkwartier in de binnenstad van Zwolle bestaan herontwikkelingsplannen, waarbij het bestaande pand wordt uitgebreid ten behoeve van een woonfunctie. Er worden bovenop het bestaande pand enkele nieuwe verdiepingen geplaatst. In opdracht van Bureau voor Planvorming en Advies is hiervoor een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd om de mogelijke effecten van de voorgenomen renovatiewerkzaamheden op beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. Voorliggend rapport bevat de uitkomsten van het verkennend natuuronderzoek.



Figuur 1.1-1: Globale ligging onderzoeksgebied (rood omlijnd)



Figuur 1.1-2: Globale ligging plangebied (rode ster).



Figuur 1.1-3: Indruk onderzoeksgebied.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden ten aanzien van beschermde soorten. Indien sprake is van effecten op beschermde soorten, dan is voor de ingreep mogelijk een ontheffing vereist op grond van de Wet natuurbescherming.

2 Wettelijk kader

2.1 Wet natuurbescherming; Natura 2000

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Bij de toetsing zijn er de volgende procedurevarianten relevant:

- Geen nader onderzoek: effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten (er zijn geen Natura 2000-gebieden in de omgeving aanwezig)
- Voortoets: effecten kunnen niet op voorhand worden uitgesloten
- Verslechteringstoets: effecten kunnen op basis van de Voortoets niet worden uitgesloten, significantie hiervan wel
- Passende beoordeling: significantie van effecten kan op basis van de Voortoets of Verslechteringstoets niet worden uitgesloten
- ADC-toets: indien significantie van effecten op basis van de Passende beoordeling niet kan worden uitgesloten. Aangevoerd dient te worden dat er geen alternatieven zijn met minder effecten, er sprake is dwingende redenen van groot openbaar belang en in compensatie is voorzien.

Indien negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten is in ieder geval een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming.

2.2 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Wet natuurbescherming worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

Soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1 e.v.):

- lid 1) Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen;
- lid 2) Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen;
- lid 3) Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben;
- lid 4) Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen;
- lid 5) Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5 e.v.):

- lid 1) Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen;

- lid 2) Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren;
- lid 3) Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen;
- lid 4) Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen;
- lid 5) Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Andere Soorten (artikel 3.10 e.v.)

- lid 1) Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
 - onderdeel a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
 - onderdeel b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of
 - onderdeel c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Ten aanzien van de andere beschermde soorten geldt dat het bevoegd gezag (provincies c.q. ministerie van LNV) de vrijheid hebben om soorten binnen deze categorie vrij te stellen van de verbodsbepalingen uit ontheffingsplicht artikel 3.10 uit de Wet natuurbescherming. Voor beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld dient bij overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wn een ontheffing te worden aangevraagd. Voor vogels geldt in afwijking hierop dat voor verstoren geen ontheffing nodig is, indien de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Het is ook mogelijk om voor beide categorie soorten te werken volgens een goedgekeurde gedragscode die is afgestemd op de nieuwe wet. Er is dan geen ontheffing nodig.

2.3 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Hoofdstructuur

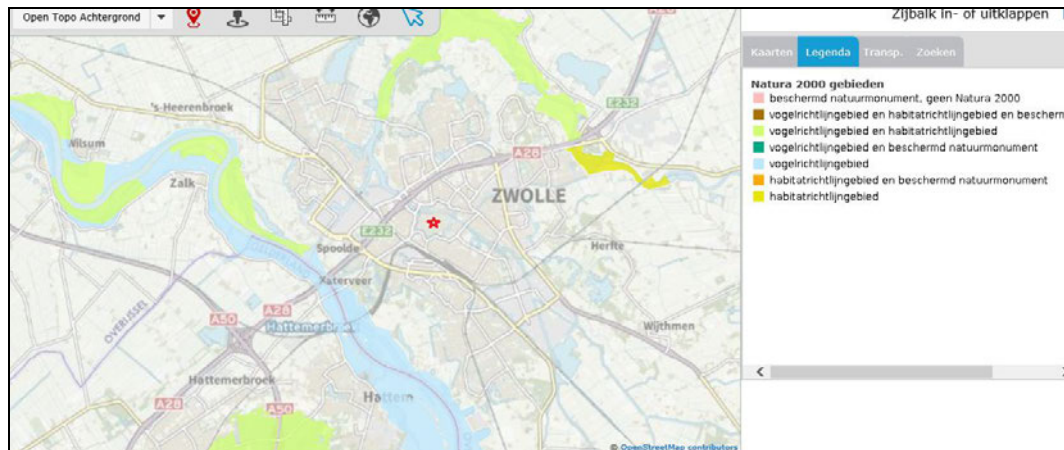
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is verankerd. De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN/EHS zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN/EHS vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen **niet** zijn toegestaan, **tenzij** er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven.

Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN/EHS in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

3 Gebiedsbescherming

3.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden IJssel) op ca. 2,8 km afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht ligt op ca. 3,7 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 5 km) van het plangebied.

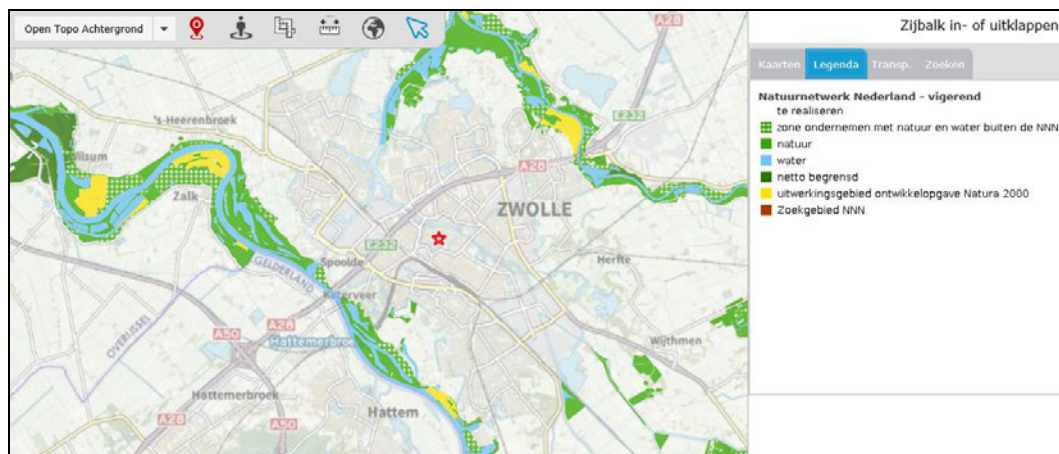


Figuur 3.1: Ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied (rode ster). Bron: Atlas van Overijssel.

Het plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied van Zwolle en is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied in het binnenstedelijk gebied van Zwolle en de beperkte impact van de ingreep (reguliere bouwwerkzaamheden), kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Stikstofeffecten worden gelet op de beperkte omvang van de werkzaamheden en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden (minimaal 2,8 km) eveneens niet verwacht. Er is geen sprake van significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden, het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van Overijssel geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing aan de bepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening van Overijssel ten aanzien van het NNN niet noodzakelijk. Gelet op de kleinschaligheid van de voorgenen ingreep (reguliere bouwwerkzaamheden in het centrum van Zwolle) wordt een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN overigens ook niet verwacht.



Figuur 3.2: Ligging NNN ten opzichte van het plangebied (rode ster). Bron: Planviewer PRV Overijssel.

4 Soortenbescherming

4.1 Werkwijze

Op 4 juni 2020 heeft een verkennend veldbezoek in het plangebied plaatsgevonden. Op basis van een expertoordeel is aan de hand van biotoopeisen van beschermde soorten en habitatkenmerken in het plangebied beoordeeld welke beschermde soorten er in het plangebied kunnen voorkomen. Het veldonderzoek heeft een verkennend karakter en kan niet worden gezien als uitputtende soorteninventarisatie.

Om een indicatie te krijgen van de aanwezigheid van beschermde soorten in en rond het plangebied is de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd. Er zijn in de NDFF – behalve enkele waarnemingen van overvliegende vogels geen waarnemingen van de beschermde soorten bekend uit het plangebied. In de bredere omgeving komen verschillende beschermde soorten van stedelijk gebied zoals gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw voor.

4.2 Flora

Er zijn geen verspreidingsgegevens van beschermde plantensoorten bekend uit het plangebied. Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing en bevat geen voor beschermde plantensoorten geschikt biotoop, uitgezonderd voor muurplanten. Op de gevels van de gebouwen in het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde soorten muurplanten aangetroffen. Aanwezigheid van beschermde plantensoorten in het plangebied kan derhalve op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar planten of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.3 Vogels

De bebouwing in het plangebied is niet geschikt als nestplaats voor vogels met een jaar rond beschermde nestplaats zoals huismus en gierzwaluw. De bebouwing bevat geen pannendak en geen gevelbetimmering waar deze vogels in of achter kunnen broeden. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen nesten van huiszwaluw aangetroffen aan de gevels van de bebouwing. In het grind op het platte dak kunnen wel vogels broeden waarvan het nest niet jaar rond is beschermd, zoals scholekster, sterns en meeuwen.

Aanwezigheid van vogelsoorten met een jaar rond beschermde nestplaats in het plangebied kan op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar vogels of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Wel dient tijdens het broedseizoen rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels waarvan het nest niet jaar rond is beschermd.

4.4 Zoogdieren

4.4.1 Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek is de bebouwing in het plangebied onderzocht op geschiktheid voor vleermuizen. Daarbij is geconcludeerd dat de bebouwing niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. De bebouwing bevat geen voor vleermuizen toegankelijke spouwmuur of dakconstructie waar vleermuizen in of achter kunnen verblijven. Het trappenhuis bevat wel een gemetselde gevel, maar deze heeft geen open stootvoegen of anderszins openingen waardoor vleermuizen in (de gevels van) het trappenhuis kunnen komen. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing in het plangebied kan op voorhand worden uitgesloten. In het plangebied is geen begroeiing aanwezig, van essentieel foerageergebied van vleermuizen is derhalve geen sprake.

Nader onderzoek naar vleermuizen of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.4.2 Overige zoogdiersoorten

Het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor de meeste overige zwaardere beschermde soorten zoogdieren zoals das, boommarter, eekhoorn en kleine marterachtigen zoals bunzing, hermelijn en wezel vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied. Dit geldt ook voor de egel, er is geen groen aanwezig rond het pand dat als leefgebied kan dienen voor de egel. Voor de steenmarter is een dergelijke bebouwde omgeving wel geschikt leefgebied, maar tijdens het veldbezoek zijn geen sporen (prooiresten of latrines) van steenmarter aangetroffen in de bebouwing. De bebouwing heeft ook geen ongebruikte zolderruimtes waarin steenmarters zouden kunnen verblijven en er zijn geen voor steenmarter toegankelijke openingen in de bebouwing aangetroffen.

Nader onderzoek naar overige zoogdieren of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.5 Vissen, amfibieën en reptielen

Het plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied van Zwolle. Tijdens het veldbezoek is geen geschikt biotoop voor beschermde soorten vissen, amfibieën en reptielen aangetroffen. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater en van geschikt landhabitat kan aanwezigheid van beschermde soorten amfibieën, reptielen en vissen op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar amfibieën, reptielen en vissen of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.6 Ongewervelden

Tijdens het verkennend veldbezoek zijn geen beschermde soorten ongewervelden in het plangebied aangetroffen. Het plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied van Zwolle en bevat ook geen geschikt biotoop voor beschermde soorten libellen, dagvlinders of andere soorten ongewervelden. De aanwezigheid van beschermde soorten ongewervelden in het plangebied kan derhalve worden uitgesloten. Nader onderzoek naar ongewervelden of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

5 Conclusie

5.1 Wet natuurbescherming; Natura 2000

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

5.2 Wet natuurbescherming; soortenbescherming

De bebouwing in het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen of als nestplaats voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Ten aanzien van andere soorten geldt dat geen sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is wat dat betreft niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met aanwezigheid van broedvogels op het platte dak, waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden.

5.3 Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

Verkennd natuuronderzoek locatie C&A Broerenkwartier Zwolle

Onderzoek naar de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde soorten flora en fauna en beschermde natuurgebieden

Datum: 28-11-2024

Auteur: [REDACTED]

Opdrachtgever: Bureau voor planvorming & Advies

Rapportnummer: VKNO/2024/28.11

Versie: D1



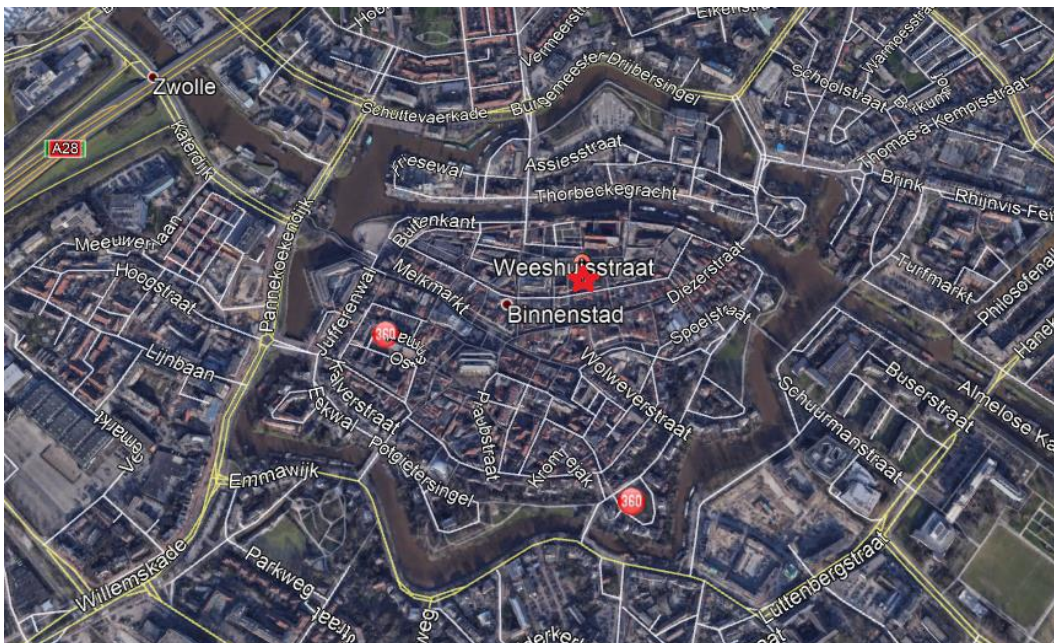
Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling.....	4
1.3 Onderzoeksgebied	4
2 Wettelijk kader	6
2.1 Omgevingswet; Natura 2000-activiteit	6
2.2 Omgevingswet; Flora en fauna-activiteit.....	6
2.3 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland	7
3 Gebiedsbescherming	9
3.1 Natura 2000-gebieden	9
3.2 Natuurnetwerk Nederland	9
4 Soortenbescherming.....	11
4.1 Verkennend veldbezoek.....	11
4.2 Flora	11
4.3 Vogels	11
4.4 Zoogdieren	12
4.4.1 Vleermuizen.....	12
4.4.2 Overige zoogdiersoorten	12
4.5 Vissen, amfibieën en reptielen	12
4.6 Ongewervelden	13
5 Conclusie	14
5.1 Omgevingswet; Natura 2000-activiteit	14
5.2 Omgevingswet; Flora- en fauna-activiteit.....	14
5.3 Natuurnetwerk Nederland	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn concrete plannen voor de herontwikkeling van het 'C&A-gebouw' in het Broerenkwartier in het centrum van Zwolle. In dat kader is in 2020 reeds een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van het voorgenomen plan voor beschermde soorten en natuurgebieden. Het project heeft enige tijd stilgelegen, maar wordt nu weer opgepakt. Het verkennend natuuronderzoek uit 2020 is inmiddels verouderd en moet geactualiseerd worden. Voorliggend rapport bevat de uitkomsten van de actualisatie van het verkennend natuuronderzoek.



Figuur 1.1-1: Ligging plangebied (rode ster).



Figuur 1.1-2: Locatie onderzoeksgebied (rood omlijnd).

1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verbodsbepalingen uit de Omgevingswet worden overtreden ten aanzien van beschermde soorten flora en fauna of Natura 2000-gebieden of uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Indien sprake is van effecten op beschermde soorten flora en fauna, dan is voor de ingreep mogelijk een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit vereist op grond van de Omgevingswet. Indien sprake is van significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden, dan is voor de ingreep mogelijk een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit vereist op grond van de Omgevingswet. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland is alleen onder voorwaarden toegestaan binnen de ruimtelijke procedures.

1.3 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft het bedrijfspand waarin C&A is gevestigd in het binnenstedelijk gebied van Zwolle. Het betreft een volledig bebouwd en verhard terrein. Het gebouw heeft geen spouwmuren en geen hellend pannendak. De bebouwing bestaat uit betonnen plaatwerk en heeft een plat dak met grindbedekking. Tussen de betonplaten zijn dilatatievoegen aanwezig, deze zijn allemaal goed afgedicht met dilatatiekit.

Onderstaande foto's geven een indruk van het onderzoeksgebied.



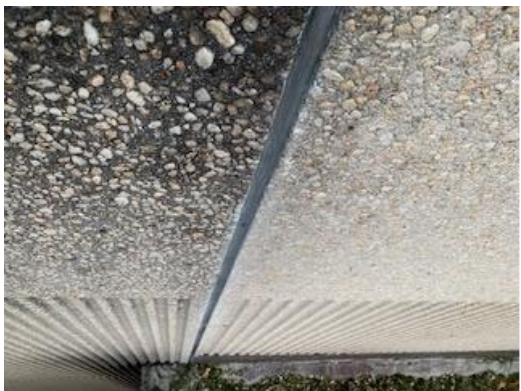


Foto 1 t/m 12: Indruk onderzoeksgebied.

2 Wettelijk kader

2.1 Omgevingswet; Natura 2000-activiteit

De bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland is geregeld in de Omgevingswet. Projecten of plannen die significante gevolgen kunnen voor deze beschermde gebieden, zijn in beginsel (zonder vergunning) niet toegestaan. De verbodsbepalingen uit de Omgevingswet ten aanzien van Natura 2000-gebieden staan in artikel 5.1, eerste lid, sub e, van de Omgevingswet. Daarin is aangegeven dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000 activiteit te verrichten. Een Natura 2000-activiteit is een: *Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.*

Kern van de Natura 2000 toetsing zijn de instandhoudingsdoelstellingen die per Natura 2000-gebied zijn geformuleerd. Een project of plan mag er niet toe leiden dat de instandhoudingsdoelstellingen niet meer gehaald (kunnen) worden. Dan is sprake van significante gevolgen. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets, waarin wordt getoetst of significante gevolgen voor Natura 2000-gebied op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een vergunning noodzakelijk op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

2.2 Omgevingswet; Flora en fauna-activiteit

In de Omgevingswet is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet en onderliggende besluiten en regelingen zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. Er zijn drie verschillende beschermingsregimes waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m 11.40 Bal):

Er geldt een vergunningplicht voor schadelijke handelingen bij vogels. Het gaat om vogels die in Nederland in het wild leven en daar van nature voorkomen. Het gaat dus niet om vogels die in gevangenschap zijn geboren, gefokte vogels of ontsnapte vogels die zijn verwilderd. Onder schadelijke handelingen bij vogels vallen:

- het opzettelijk doden of vangen ervan;
- het opzettelijk vernielen of beschadigen van hun nesten, rustplaatsen of eieren;
- het opzettelijk wegnemen van hun nesten;
- het rapen en onder zich hebben van hun eieren;
- het opzettelijk storen ervan.

Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m 11.48 Bal):

De bedoelde diersoorten zijn in het wilde levende soorten (geen vogels) van:

- bijlage IVa bij de Habitatrichtlijn
- bijlage II bij het Verdrag van Bern
- bijlage I bij het Verdrag van Bonn

Schadelijke handelingen bij die dieren zijn de volgende handelingen in hun natuurlijke verspreidingsgebied:

- opzettelijk doden of opzettelijk vangen;
- opzettelijk hun eieren vernielen of rapen in de natuur;
- opzettelijk verstoren;
- hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen beschadigen of vernielen.

Andere Soorten (artikel 11.54 Bal)

Er geldt een vergunningplicht voor schadelijke handelingen bij dieren van bijlage IX, onder A van het Bal (artikel 11.54, eerste lid, Bal). Het gaat om in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers. Onder schadelijke handelingen bij die dieren vallen:

- opzettelijk doden of vangen;
- opzettelijk hun vaste voortplantingsplaatsen, eieren of rustplaatsen beschadigen of vernielen.

Ten aanzien van de andere beschermde soorten geldt dat het bevoegd gezag (provincies c.q. ministerie van LNV) de vrijheid heeft om soorten binnen deze categorie vrij te stellen van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet en onderliggende besluiten en regelingen. Voor beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld dient bij overtreding van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Voor vogels geldt in afwijking hierop dat voor verstoring geen omgevingsvergunning nodig is, indien de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort(en). Het is ook mogelijk om voor beide categorie soorten te werken volgens een goedgekeurde gedragscode die is afgestemd op de Omgevingswet. Er is dan geen omgevingsvergunning nodig.

Zorgplicht

In de Omgevingswet is in artikel 11.27 van het Bal een specifieke zorgplicht opgenomen voor flora en fauna. De specifieke zorgplicht schrijft voor dat bij flora- en fauna-activiteiten extra maatregelen dienen te worden genomen indien er aanwijzingen zijn voor het voorkomen van bepaalde plant- en diersoorten. Dit geldt voor zowel beschermde soorten (Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten, nationaal beschermde soorten), maar ook voor trekvogelsoorten (art. 4.2 van de Vogelrichtlijn) en Rode Lijst-soorten, ongeacht vrijstellingen, gedragscode of ontheffing/vergunning. De specifieke zorgplicht is ook van kracht voor de leefgebieden of natuurlijke habitats van bovengenoemde soorten. Iedereen die een flora- en fauna-activiteit uitvoert, moet nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken (in deze volgorde).

Inmiddels heeft de rechter in een uitspraak enige invulling gegeven aan de manier waarop de specifieke zorgplicht uit de Omgevingswet dient te worden geïnterpreteerd. Volgens de voorzieningenrechter is pas sprake van een overtreding van de specifieke zorgplicht bij ernstige nadelige gevolgen voor de soort (ECLI:NL:RBMNE:2024:4910). Daarbij ligt het in de rede om te toetsen aan de staat van instandhouding van de betreffende soort(en) op lokaal niveau.

2.3 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland

De omgevingsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de provincie stelt binnen haar grondgebied. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) zijn er instructieregels opgenomen in afdeling 7.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), die verplichten de provincie tot:

- het aanwijzen van Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden; artikel 7.6 Bkl);
- het vastleggen van de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN- gebieden (artikel 7.7 Bkl);
- het stellen van regels in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden (artikel 7.8 Bkl, eerste lid).

De regels die in de omgevingsverordening komen verzekeren in ieder geval dat (artikel 7.8 Bkl, tweede lid):

- de kwaliteit en oppervlakte van het NNN-gebied niet achteruitgaan;
- de samenhang tussen de gebieden van het NNN;
- tijdige compensatie van een bepaalde activiteit die negatieve gevolgen heeft

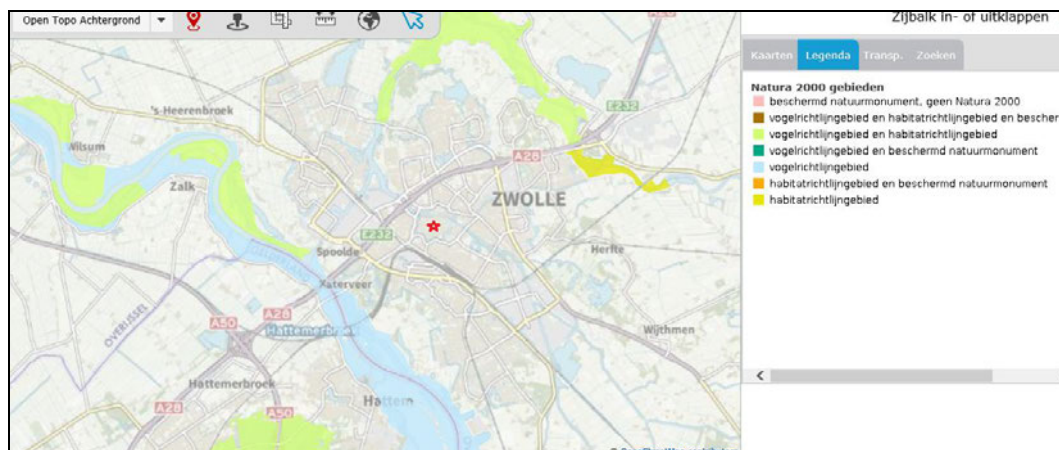
De inhoud van de regels uit de omgevingsverordening moeten worden opgenomen in de omgevingsplannen, projectbesluiten (artikel 7.8, eerste lid) en omgevingsplanactiviteiten. Dit laatste wordt via het Invoeringsbesluit paragraaf 8.1.1.1 geregeld.

De regels in de omgevingsverordening kunnen ook gaan over herstel, verbetering en de uitbreiding van de NNN-gebieden. Ook gaat het over de wezenlijke kenmerken en waarden daarvan (artikel 7.8 lid 2 Bkl). Provincies kunnen dus verdergaande regels opstellen dan opgenomen in afdeling 7.3 van het Bkl.

3 Gebiedsbescherming

3.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden IJssel) op ca. 2,8 km afstand van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht ligt op ca. 3,7 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 5 km) van het plangebied.



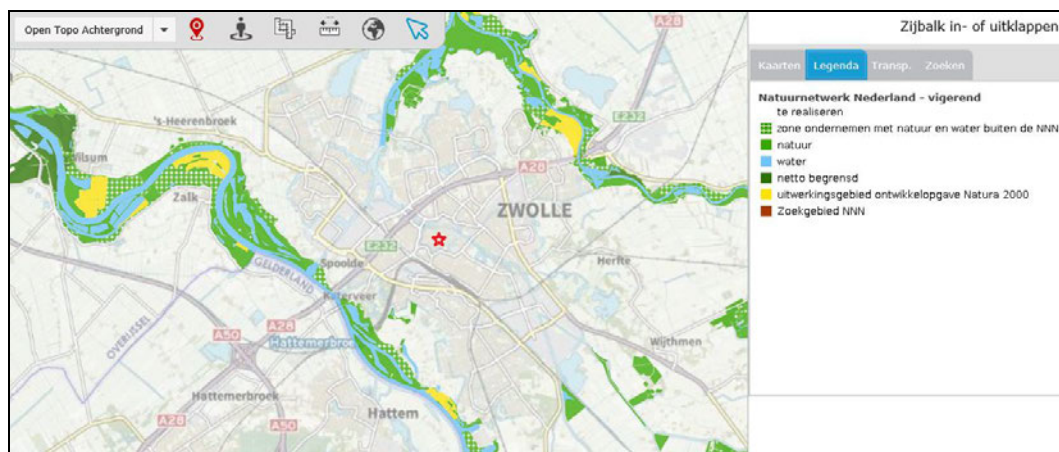
Figuur 3.1: Ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied (rode ster). Bron: Atlas van Overijssel.

Omdat het onderzoeksgebied niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied ligt, is geen sprake van oppervlakteverlies van kwalificerende habitattypen en/of leefgebieden van kwalificerende soorten in omliggende Natura 2000-gebieden. Het onderzoeksgebied bevat momenteel ook geen geschikt leefgebied voor vogelsoorten die in omliggende Natura 2000-gebieden slapen/rusten en daarbuiten foerageren, zoals ganzen en smient. Gelet op de grote afstand van omliggende Natura 2000-gebieden en de ligging in het stedelijk gebied van Zwolle (waardoor het onderzoeksgebied niet direct zichtbaar is vanuit omliggende Natura 2000-gebieden), kan verstoring door licht, geluid of optische verstoring in Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. Significante gevolgen door oppervlakteverlies, verstoring door licht of geluid of optische verstoring zijn op voorhand met zekerheid uitgesloten.

Omliggende Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige gebieden. Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling komen mogelijk extra stikstofemissies vrij die zouden kunnen leiden tot een toename aan stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Dit kan aan de hand van een separate stikstofberekening worden geverifieerd.

3.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van Overijssel geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing aan de bepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening van Overijssel ten aanzien van het NNN niet noodzakelijk. Gelet op de kleinschaligheid van de voorgenomen ingreep (reguliere bouwwerkzaamheden in het centrum van Zwolle) wordt een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN overigens ook niet verwacht.



Figuur 3.2: Ligging NNN ten opzichte van het plangebied (rode ster). Bron: Planviewer PRV Overijssel.

4 Soortenbescherming

4.1 Verkennend veldbezoek

Op 14 november 2024 heeft een verkennend veldbezoek in het onderzoeksgebied plaatsgevonden tijdens de daglichtperiode (ochtend). Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker en een zaklamp en met een camera zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt.

Het onderzoeksgebied is bekeken op aanwezigheid van (sporen van) beschermde soorten en potentie voor aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren. Er is gekeken naar potentieel geschikte verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van beschermde soorten kunnen duiden, zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

Voorafgaand aan het veldbezoek is de NDFF geraadpleegd. Er zijn in de NDFF geen waarnemingen van beschermde soorten aanwezig uit het onderzoeksgebied. In de directe omgeving zijn diverse waarnemingen van beschermde urbane soorten zoals huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis gemeld.

4.2 Flora

Er zijn geen verspreidingsgegevens van beschermde plantensoorten bekend uit het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied bevat ook geen geschikt biotoop voor beschermde plantensoorten. Het terrein is volledig bebouwd en verhard. Aan de gevels van de bebouwing zijn geen beschermde soorten muurplanten aangetroffen tijdens het veldbezoek. Het zijn enkele met cementspecie gemetselde gevels met overwegend gave voegen en verder betonelementen die ook geen geschikte groeiplaats vormen voor beschermde soorten muurplanten. Aanwezigheid van beschermde plantensoorten in het onderzoeksgebied kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.

Nader onderzoek of het aanvragen van een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van de Omgevingswet voor deze soortgroep is niet aan de orde.

4.3 Vogels

Er zijn geen territorium-indicerende waarnemingen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats bekend uit het onderzoeksgebied. De bebouwing in het onderzoeksgebied bestaat uit een bedrijfsgebouw met een plat dak. Er zijn geen nestelmogelijkheden voor gebouwbewonende vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats zoals huismus en gierzwaluw in de dakconstructie van de bebouwing. De gevelbeplating sluit overal goed aan op de gevels en dilatatievoegen zijn overal afgekit. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van huiszwaluw aangetroffen aan de gevels van de bebouwing. Aanwezigheid van nestplaatsen van gebouwbewonende vogels met een jaarrond beschermde nestplaats kan op voorhand worden uitgesloten.

Langs de zuidzijde van het gebouw staan net buiten het onderzoeksgebied enkele relatief jonge bomen en is een lage heg aanwezig. In deze bomen zijn geen vogelnesten aangetroffen van roofvogels, zwarte kraai of roek. Aanwezigheid van nesten van boombewonende vogels, zoals roofvogels en ransuil, kan op voorhand worden uitgesloten.

Op het platte dak van de bebouwing kunnen gebouwbewonende vogels zoals zwarte roodstaart, witte kwikstaart en scholekster broeden. In de bomen en heg langs de rand van het onderzoeksgebied kunnen algemeen voorkomende zangvogels broeden. Nesten van deze vogelsoorten zijn niet jaarrond beschermd. Er dient wel rekening te worden gehouden met deze vogelnesten, gedurende het broedseizoen mogen nestelen-/broedende vogels niet worden verstoord, vernield of beschadigd.

4.4 Zoogdieren

4.4.1 *Vleermuizen*

Er zijn in de NDFF geen waarnemingen van beschermde soorten vleermuizen bekend uit het onderzoeksgebied. In de directe omgeving is volgens de NDFF wel een foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen. De bebouwing in het onderzoeksgebied is tijdens het veldbezoek bekeken op geschiktheid als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. De bebouwing heeft geen spouwmuren waarin vleermuizen kunnen verblijven. Ook is geen sprake van een hellend pannendak waarin vleermuizen zouden kunnen verblijven. De gevelbeplating sluit overal goed aan op de gevels en dilatatievoegen zijn overal afgekit. Ook deur- en raamkozijnen zijn rondom overal goed afgekit. Geconcludeerd wordt dat de bebouwing geen openingen bevat die door vleermuizen kunnen worden gebruikt als verblijfplaats. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.

In de bomen langs de rand van het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek geen holtes, scheuren of andere gaten aangetroffen en ze bevatten geen loshangend schors waarachter vleermuizen kunnen verblijven. Het betreft ook relatief jongen bomen. Van een eventuele verstoring van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is geen sprake.

Het onderzoeksgebied bevat geen doorgaande groene of waterrijke structuren die kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen. Van essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute voor vleermuizen in het onderzoeksgebied is geen sprake.

4.4.2 *Overige zoogdiersoorten*

In de NDFF zijn geen waarnemingen van de niet-vrijgestelde beschermde soorten overige zoogdieren aanwezig van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is ongeschikt als leefgebied voor beschermde niet-vrijgestelde aan water gebonden soorten zoals otter, bever en waterspitsmuis vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in het onderzoeksgebied. Ook voor aan bos gebonden soorten zoals eekhoorn, boomarter en das is geen geschikt leefgebied aanwezig vanwege het ontbreken van aaneengesloten bos of geschikte (nest)bomen. Het onderzoeksgebied is niet geschikt als leefgebied voor kleine marterachtigen. Het terrein is volledig bebouwd en verhard er zijn geen houtstapels, takkenbulten of steenhopen aanwezig die kunnen dienen als verblijfplaats voor kleine marterachtigen. De bebouwing in het onderzoeksgebied is niet geschikt als verblijfplaats voor de gebouwbewonende steenmarter. Er zijn geen openingen in de gevels en de bebouwing heeft geen hellend pannendak waardoor de bebouwing ontoegankelijk is voor de steenmarter. Aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van steenmarter in de bebouwing in het onderzoeksgebied kan worden uitgesloten. Tijdens het veldbezoek zijn overigens ook geen sporen (uitwerpselen, prooiresten) van steenmarter aangetroffen.

Nader onderzoek of het aanvragen van een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van de Omgevingswet voor overige zoogdieren is niet aan de orde.

4.5 Vissen, amfibieën en reptielen

Er zijn geen waarnemingen van beschermde soorten vissen, amfibieën en reptielen bekend uit het onderzoeksgebied. Tijdens het veldbezoek is geen geschikt biotoop voor beschermde soorten vissen, amfibieën en reptielen aangetroffen in het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied is geen oppervlaktewater aanwezig wat kan dienen als leefgebied voor beschermde vissen of als voortplantingsplaats voor niet-vrijgestelde beschermde amfibieën of ringslang. In het onderzoeksgebied ontbreekt heide of andere schrale ruderales vegetaties als potentieel leefgebied voor hagedissen of slangen. Er zijn geen zandige terreindelen aanwezig die in potentie geschikt zijn als leefgebied voor de

rugstreeppad. Aanwezigheid van niet-vrijgestelde beschermde soorten amfibieën, reptielen en vissen kan daarom op voorhand worden uitgesloten.

Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van de Omgevingswet voor deze soortgroepen is niet aan de orde.

4.6 Ongewervelden

Er zijn geen waarnemingen van beschermde soorten ongewervelden bekend uit het onderzoeksgebied. Tijdens het verkennend veldbezoek is geconstateerd dat het onderzoeksgebied ongeschikt is als leefgebied voor beschermde soorten ongewervelden.

Er zijn geen voor beschermde vlindersoorten geschikte waardplanten aanwezig en op-
pervlaktewater, moeras- en schrale vegetaties die geschikt leefgebied vormen voor beschermde soorten libellen en vlinders ontbreken. In het onderzoeksgebied staat ook geen sleedoornstruweel dat geschikt is als leefgebied voor de sleedoornpage of andere specifieke waardplanten voor beschermde soorten ongewervelden. De aanwezigheid van beschermde soorten ongewervelden in het onderzoeksgebied kan derhalve worden uitgesloten.

Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op grond van de Omgevingswet voor deze soortgroep is niet aan de orde.

4.7 Rode lijsoorten

In de voorgaande paragrafen is ingegaan op beschermde soorten flora en fauna in relatie tot de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet ten aanzien van deze beschermde soorten. Aanvullend daarop is in het kader van de specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 van het Bal gekeken naar de mogelijke gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op niet-beschermde Rode lijstsoorten. Uit de NDFF blijkt dat er geen Rode lijstsoorten in het onderzoeksgebied zijn waargenomen. Tijdens het veldbezoek zijn ook geen soorten van de Rode lijsten waargenomen en is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied geen sprake is van bijzondere leefgebieden van kwetsbare (Rode lijst) soorten. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling geen ernstige nadelige gevolgen heeft voor de lokale staat van instandhouding van Rode lijsoorten.

5 Conclusie

5.1 Omgevingswet; Natura 2000-activiteit

De voorgenomen ontwikkeling leidt, afgezien van het aspect stikstofdepositie, niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet ten aanzien van Natura 2000. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit op grond van de Omgevingswet is niet aan de orde. Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie kan aan de hand van een separate stikstofberekening worden vastgesteld of sprake is van een toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. In dat geval kan voor het aspect stikstofdepositie een Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig zijn.

5.2 Omgevingswet; Flora- en fauna-activiteit

Het onderzoeksgebied bevat geen groeiplaatsen, verblijfplaatsen, jaarrond beschermde vogelnesten, essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes van niet-vrijgestelde beschermde soorten flora en fauna. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Flora- en fauna-activiteit is niet aan de orde.

Wel dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels waarvan het nest niet jaarrond is beschermd op daken van bebouwing en in begroeiing rondom het onderzoeksgebied. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden als dat kan leiden tot een aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Ook mogen in gebruik zijnde vogelnesten tijdens het broedseizoen niet worden vernield of beschadigd.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling geen ernstige nadelige gevolgen heeft voor de lokale staat van instandhouding van Rode lijsoorten, hoeft verder geen rekening te worden gehouden met de specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 uit het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal).

5.3 Natuurnetwerk Nederland

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” en het opstellen van een compensatieplan is niet aan de orde.

Voortoets stikstofdepositie

Broerenstraat 14, Zwolle

Gemeente Zwolle



Colofon

Gegevens over het plan:

Plannaam: Voortoets stikstofdepositie Broerenstraat 14, Zwolle
Datum: 15-11-2024
Projectnummer Buro SRO: 89.73.09

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever Belegging CENA Zwolle C.V.

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Doelstelling onderzoek	4
1.2	Projectbeschrijving	4
1.3	Maatgevende Natura 2000-gebied	6
Hoofdstuk 2	Wettelijk kader	7
2.1	Landelijke wet- en regelgeving	7
2.2	Voortoets	7
2.3	Intern salderen	8
2.4	Passende beoordeling	8
Hoofdstuk 3	Berekeningssystematiek	10
3.1	Gebruikt rekenmodel	10
3.2	Input rekenmodel	10
3.2.1	Toekomstig gebruik	10
3.2.2	Aanlegfase	11
Hoofdstuk 4	Resultaten berekening	14
4.1	Gebruiksfase	14
4.2	Aanlegfase	15
Hoofdstuk 5	Conclusies	16
Bijlage(n)		17



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling onderzoek

De initiatiefnemer is voornemens om 68 appartementen toe te voegen aan een bestaand gebouw. De winkel op de begane grond blijft behouden.

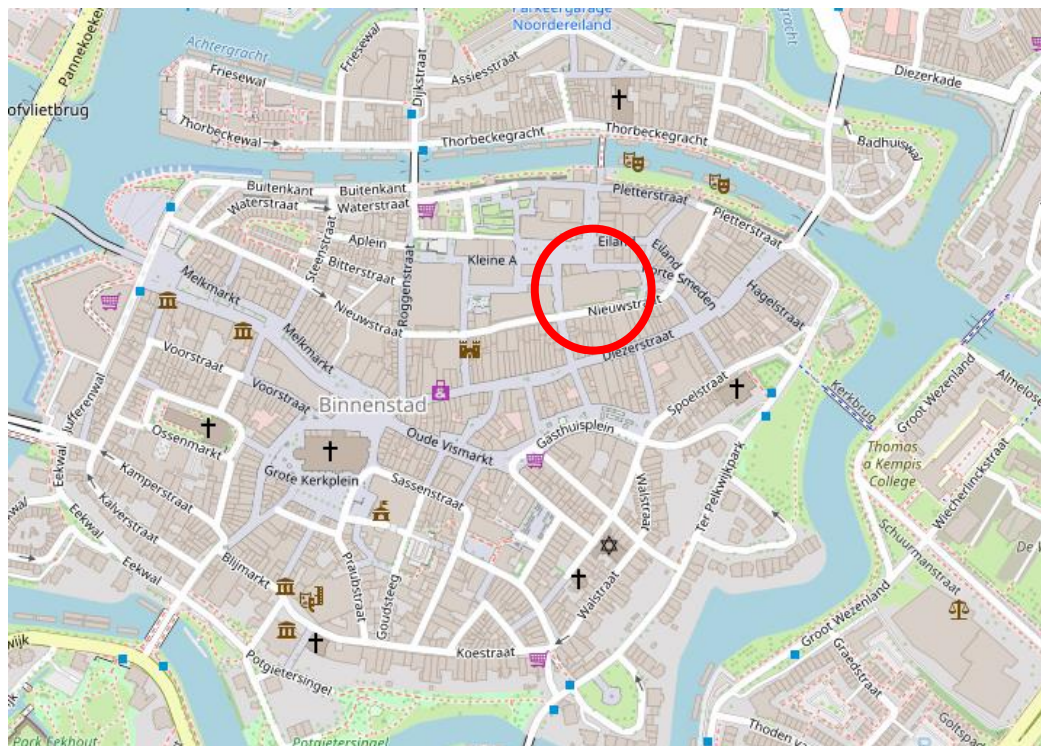
Doel van dit onderzoek is toetsing van mogelijke (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die de omgevingsvergunning mogelijk maakt. Een en ander in overeenstemming met Omgevingswet Artikel 5.18 en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) Artikel 11.6 (specifieke zorgplicht)

Ten behoeve van een voortoets in het kader van Bal, Artikel 11.6, lid 2 onder a en b is de toekomstige gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever, ervaringscijfers en kengetallen. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of de activiteiten (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Voorliggende rapportage geeft een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten en rekenmethodiek, de berekende resultaten en de conclusie.

1.2 Projectbeschrijving

De voorgenomen activiteiten bevinden zich aan de Broerenstraat 14 te Zwolle. Onderstaande afbeelding toont de locatie in de omgeving.



Ligging van het plangebied (rood omcirkeld)

In het plangebied is een gebouw met commerciële voorzieningen aanwezig. Op de bestaande bebouwing worden 6 nieuwe verdiepingen gerealiseerd met in totaal 68 appartementen. De bestaande commerciële laag op de begane grond en een klein deel van de eerste verdieping blijft behouden en wordt gasloos. Deze commerciële ruimten zijn geen onderdeel van de vergunningsaanvraag en daarom ook niet in deze voortoets meegenomen.

Navolgende afbeeldingen tonen de toekomstige situatie.



3d-suggestie toekomstige situatie



Te verbouwen gebouw (donkergrijs)

Hoofdstuk 2 Wettelijk kader

2.1 Landelijke wet- en regelgeving

In het kader van de toets aan de Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) Artikel 11.6 wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen en projecten dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of de activiteiten mogelijk significant negatieve effecten kunnen hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

2.2 Voortoets

Een voortoets heeft tot doel te onderzoeken of er sprake kan zijn van significante gevolgen voor beschermde Natura 2000 gebieden. De significantie van de gevolgen voor een gebied als gevolg van activiteiten worden afgezet tegen de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. De instandhoudingsdoelstellingen zijn neergelegd in het aanwijzingsbesluit en zijn uitgewerkt in het beheerplan voor dat gebied. Wanneer activiteiten gevolgen hebben voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen daarvan niet in gevaar brengt, zijn significante gevolgen uitgesloten.

Bij de voortoets wordt bekeken of de activiteiten die een wijziging omgevingsplan of omgevingsvergunning afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben. In hoeverre stikstofdepositie voor significante gevolgen op Natura 2000-gebieden kan zorgen, wordt in eerste instantie bepaald door te bezien of de activiteiten die het plan of project mogelijk maakt tot een toename van stikstofdepositie leiden. Hierbij mag een vergelijking worden gemaakt met het bestaande gebruik (referentiesituatie) binnen het project zelf (intern salderen) of mag met het stoppen van een stikstofuitstotende activiteit elders worden gecompenseerd (extern salderen).

Uit de voortoets kan blijken dat het plan of project ten opzichte van de feitelijke situatie geen toename van stikstofdepositie veroorzaakt. Daarbij gaat het er specifiek om dat er geen toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j optreedt op stikstofgevoelige delen van Natura 2000-gebieden waarvan de Kritische Depositie Waarde (KDW) wordt overschreden of bijna wordt overschreden (achtergrondwaarde 70 mol/ha/j onder de KDW). In dat geval zijn significante gevolgen met zekerheid uit te sluiten en hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

In het geval uit de voortoets blijkt dat:

- de activiteiten wel kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j op één of meer in het kader van Natura 2000 beschermde stikstofgevoelige gebieden;
- van deze stikstofgevoelige gebieden de KDW al wordt overschreden of door de toename van de stikstofdepositie kan worden overschreden;



dient een volgende stap gezet te worden. Op dat moment wordt door middel van een ecologische voortoets onderzocht of ecologische significante effecten uitgesloten kunnen worden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om kleine deposities en/of deposities voor een korte tijd. Mocht dat laatste ook niet het geval zijn dan is een passende beoordeling en een vergunning in het kader van de Omgevingswet noodzakelijk.

Bij het opstellen van de voortoets wordt gebruik gemaakt van de meest recente versie van Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator en Handreiking Voortoets Stikstof.

2.3 Intern salderen

Om te bepalen wat de referentiesituatie is waarmee intern mag worden gesaldeer, is het in eerste instantie van belang de referentiedatum te bepalen. Dit betreft de datum van het definitieve aanwijzingsbesluit van het desbetreffende Natura 2000-gebied of diens voorganger Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied. Vervolgens is het voor de referentiesituatie bepalend welke ruimtelijke procedure gevolgd wordt: is er sprake van een plan of een project?

Bij een berekening in het kader van een wijziging omgevingsplan (een plan) is de feitelijke en planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van de wijziging omgevingsplan de referentiesituatie.

In het geval van een vergunningsprocedure (een project) is een geldige natuurvergunning of natuurtoestemming de referentiesituatie. Als er geen natuurvergunning of natuurtoestemming is, is de milieuvergunning of milieumelding, die gold op de referentiedatum bepalend voor de referentiesituatie. Als na de referentiedatum een milieutoestemming is verleend, die minder stikstofuitstoot mogelijk maakt dan de vergunning die gold op de referentiedatum, bepaalt dat de referentiesituatie. Is er ook geen milieumelding of milieuvergunning, dan geldt de activiteit die op de referentiedatum was toegestaan en sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest als referentiesituatie.

2.4 Passende beoordeling

Wanneer een plan of project significante negatieve gevolgen kan hebben, moet het bestuursorgaan ingevolge de Omgevingswet een passende beoordeling opstellen vóórdat het plan kan worden vastgesteld. Deze passende beoordeling, zoals bedoeld in artikel 8.74b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. De wijziging omgevingsplan of de omgevingsvergunning zal rekening moeten houden met de in het aanwijzingsbesluit voor het betrokken gebied vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen en de wijze waarop deze zijn uitgewerkt in het voor het gebied vastgestelde beheerplan. Als het bevoegd gezag (in veel gevallen Provinciale Staten) op grond van de passende beoordeling niet de vereiste zekerheid heeft verkregen dat een plan of project de natuurlijke kenmerken niet zal aantasten, kan het plan of project in beginsel niet worden vastgesteld. Dat is alleen anders als er geen alternatieve oplossingen beschikbaar zijn, sprake is



van dwingende redenen van openbaar belang en compenserende maatregelen worden getroffen, dan kan een plan en project toch worden vastgesteld.



Hoofdstuk 3 Berekeningssystematiek

3.1 Gebruikt rekenmodel

In deze voortoets is gerekend met de AERIUS Calculator. De rekenkern van AERIUS wordt gevormd door het Operationeel Prioritaire Stoffen model (OPS) van het RIVM. Dit model berekent de verspreiding van stikstof door de lucht en de depositie. OPS houdt daarbij rekening met verschillende factoren die de verspreiding en depositie van stikstof beïnvloeden, bijvoorbeeld de windrichting en -kracht, de ruwheid van het terrein en de hoogte van de vegetatie. Voor wegverkeer wordt gebruikt gemaakt van Standaard Rekenmethode 2 (SRM2). Daarmee sluit AERIUS aan op de modellering CIMLK dat wordt gebruikt in het kader van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit.

3.2 Input rekenmodel

Belangrijk voor elk rekenmodel is de kwaliteit van de input. In deze paragraaf wordt voor elk onderdeel de bijbehorende uitgangspunten beschreven en onderbouwd.

3.2.1 Toekomstig gebruik

Verkeersbewegingen

Met betrekking tot het beoogde plan is het van belang te kijken naar de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat. Er zullen geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de appartementen en er zal geen parkeervergunning beschikbaar zijn voor de toekomstige bewoners. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal dus vooral door bezoekers veroorzaakt worden. Voor het bepalen van de extra verkeersbewegingen wordt uitgegaan van 3,6 motorvoertuigbewegingen per appartement per dag. Dit is het maximale kengetal dat CROW geeft voor koop appartement kleiner dan 75m², gelegen in het centrum van een sterk stedelijk gebied.

Het plan gaat uit van 68 appartementen waardoor het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie circa 245 zal bedragen. Deze verkeersbewegingen bestaan enkel uit licht verkeer. Daarbij is ervan uitgegaan dat geparkeerd wordt in de dichtstbijzijnde parkeergarage: Q-Park Centrum.

Verkeersbewegingen worden in AERIUS als lijnbronnen weergegeven. Deze lijnbronnen worden ingetekend van de woning tot het punt waar de verkeersbewegingen opgaan in het algemene verkeersbeeld. Om die reden is het verkeer opgegaan in het algemene verkeersbeeld op de Diezerkade vanaf het punt waar het verkeer op snelheid is gekomen. Voor de lengte van de segmenten op de weg waar het verkeer opgaat in het algemene verkeersbeeld wordt gebruik gemaakt van de volgende vuistregel die door meerdere provincies wordt gehanteerd:

- Binnen de bebouwde kom: 50 meter voor personenauto's en 150 m voor vrachtverkeer.
- Buiten de bebouwde kom: 80 meter voor personenauto's en 250 m voor vrachtverkeer.



Koude start

Vanaf de projectlocatie vertrekkend verkeer heeft als extra emissiebron de “koude start”. Indien een voertuig 2 uur of langer stil heeft gestaan en vervolgens gestart wordt, is er sprake van emissies door koude start. De koude start wordt in de AERIUS Calculator ingevoerd als aparte bron.

Er wordt op basis van de Handreiking koude start¹ van uitgegaan dat 45% van het vertrekkend licht verkeer een koude start maakt. De overige 55% van de lichte voertuigen staat niet langer dan 2 uur stil op de locatie en maakt daarmee geen koude start. Hieronder vallen bijvoorbeeld pakketbezorgers, maar ook zullen bewoners soms na aankomst weer snel vertrekken.

Het aantal voertuigen per etmaal dat een koude start maakt bij het toekomstig gebruik is:

Aantal voertuigen per etmaal	Voertuig categorie
55	licht verkeer

Aantal voertuigen per etmaal dat koude start maakt.

De gemodelleerde verspreiding van het verkeer tijdens het toekomstig gebruik is weergegeven in paragraaf 4.1

De woningen worden conform het Bouwbesluit gasloos uitgevoerd. Daarmee is er geen sprake van een verbrandingsinstallatie in het huis. Mogelijke stikstofuitstoot door de toekomstige woningen en bijgebouwen is kleinschalig en incidenteel en daardoor niet modelleerbaar.

3.2.2 Aanlegfase

Naast het toekomstig gebruik is ook de stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase van het plan of project van belang. Bij de realisatie van Broerenstraat 14 zijn gedurende korte tijd werktuigen en machines van de bouwer in het plangebied aanwezig. Ook de verkeersbewegingen van de werklieden van en naar de bouwplaats geven een korte toename van stikstof emissie. Van een deel van de machines (handgereedschap, snelbouwkranen, liften) wordt ervan uit gegaan dat deze elektrisch zijn en dus geen stikstofuitstoot veroorzaken. Voor de daadwerkelijke aanleg is nog geen bestek gemaakt. Daarom is er op basis van vergelijkbare projecten en ervaringen elders een zo goed mogelijke raming gemaakt van de activiteiten die zorgen voor stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase. In deze berekening is ervan uitgegaan dat de aanlegfase van het project maximaal 1,5 jaar duurt.

Verkeersbewegingen

Tijdens de aanlegfase zal er sprake zijn van verkeersbewegingen door de werklieden. Bij de gemaakte inschatting van het aantal verkeersbewegingen van licht verkeer is er rekening mee gehouden dat werklieden met werkbusjes arriveren, waarbij er meerdere werklieden in één werkbus zitten. Daarnaast zorgen de aan- en afvoer van materiaal en de mobiele werktuigen voor verkeersbewegingen door middelzwaar en zwaar vrachtverkeer. De schatting van de

¹ Expertiseteam Stikstof en Natura 2000 (2024), Handreiking koude Start



verkeersbewegingen voor de verschillende onderdelen van de aanlegfase is te zien in navolgende tabel. Zie Bijlage 2 voor een toelichting op de definities van licht, middelzwaar en zwaar verkeer.

Werkzaamheden	Aantal verkeersbewegingen per jaar		
	Licht verkeer	Middelzwaar verkeer	Zwaar verkeer
Bouw appartementen	1549	64	50

Verkeersbewegingen worden in AERIUS als lijnbronnen weergegeven. Deze lijnbronnen worden ingetekend van de locatie van de werkzaamheden tot het punt waar de verkeersbewegingen opgaan in het algemene verkeersbeeld. Om die reden is het verkeer opgegaan in het algemene verkeersbeeld op de Diezerkade vanaf het punt waar het verkeer op snelheid is gekomen. Voor de lengte van de segmenten op de weg waar het verkeer opgaat in het algemene verkeersbeeld wordt gebruik gemaakt van de volgende vuistregel die door meerdere provincies wordt gehanteerd:

- Binnen de bebouwde kom: 50 meter voor personenauto's en 150 m voor vrachtverkeer.
- Buiten de bebouwde kom: 80 meter voor personenauto's en 250 m voor vrachtverkeer.

Koude start

Vanaf de projectlocatie vertrekkend (bouw) verkeer heeft als extra emissiebron de "koude start". Indien een voertuig 2 uur of langer stil heeft gestaan en vervolgens gestart wordt, is er sprake van emissies door koude start. De koude start wordt in de AERIUS Calculator ingevoerd als aparte bron.

Voor licht verkeer wordt ervan uitgegaan dat 80% van het vertrekkend verkeer een koude start maakt. De meeste werklieden zijn langer dan 2 uur achter elkaar op de bouwplaats aanwezig. De overige 20% van de lichte voertuigen is niet langer dan 2 uur op de werkplaats en maakt daarmee geen koude start. Dit zijn bijvoorbeeld opzichters.

Voor middelzwaar en zwaar verkeer wordt ervan uitgegaan dat 20% van het vertrekkend verkeer een koude start maakt. Hieronder vallen vrachtwagens die langer dan 2 uur op de werkplaats stil staan. De overige 80% van de middelzware en zware voertuigen is niet langer dan 2 uur op de werkplaats. Dit zijn voornamelijk vrachtwagens die binnen 2 uur laden en lossen. Voor mobiele werktuigen is conform de Handleiding koude start² geen koude start gemodelleerd.

Het aantal voertuigen per jaar dat een koude start maakt in de aanlegfase is:

Aantal voertuigen per jaar	Voertuig categorie
620	licht verkeer
7	middelzwaar verkeer
5	zwaar verkeer

Aantal voertuigen per jaar dat koude start maakt.

De gemodelleerde verspreiding van het verkeer is weergegeven in paragraaf 4.2

² Expertiseteam Stikstof en Natura 2000 (2024), Handleiding koude Start



Mobiele werktuigen

Er zijn mobiele werktuigen nodig voor het realiseren van Broerenstraat 14. Voor het invoeren van de mobiele werktuigen worden bepaalde uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de STAGE klasse, het vermogen, aantal draaiuren en mits van toepassing het AdBlue verbruik. In 0 zijn de uitgangspunten nader omschreven en onderbouwd. Met het invullen van deze project specifieke gegevens is de uitstoot van NO_x en NH₃ door AERIUS is bepaald. Het brandstofverbruik is bepaald op basis van een inschatting van het totale aantal draaiuren (belast en stationair) en het vermogen van het werktuig. De uitstoot van de mobiele werktuigen wordt in AERIUS als een vlakbron ingetekend, op de locatie van de werkzaamheden. De overige machines zoals vrachtwagens voor de aan- en afvoer van materieel vallen onder de verkeersbewegingen.

In de AERIUSberekening in de bijlage is te zien wat de uitgangspunten voor de aanlegfase zijn per bron.

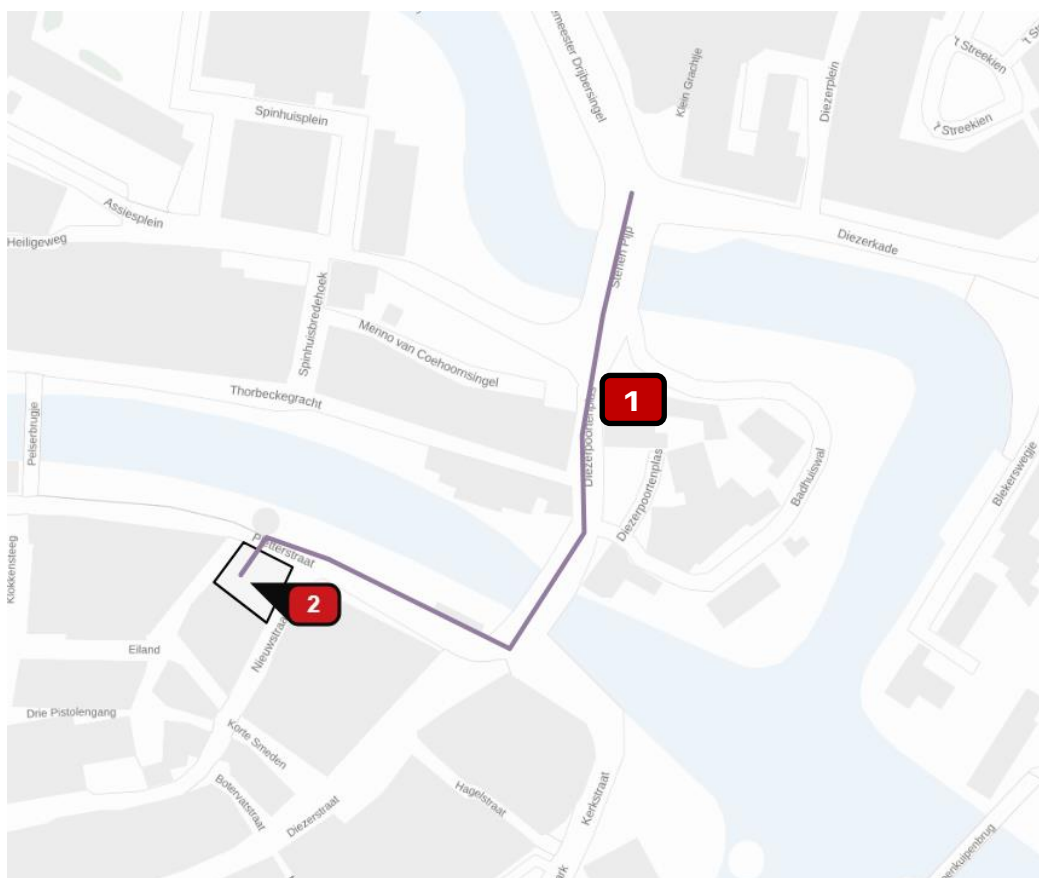


Hoofdstuk 4 Resultaten berekening

4.1 Gebruiksfase

In het model is de beoogde situatie ingevoerd. Op navolgende uitsnede zijn de bronnen weergegeven die van invloed zijn op de stikstofdepositie van het initiatief. Bron 1 betreft verkeersbewegingen. Bron 2 betreft de koude start.

De volledige AERIUSberekening is opgenomen in de bijlage.



Afbeelding ingevoerde bronnen AERIUS gebruiksfase

Totale emissie gebruiksfase

Uit de berekening volgt dat als gevolg van het toekomstig gebruik de uitstoot van NOx 12,1 kg/j bedraagt en de uitstoot van NH₃ 1,3 kg/j.

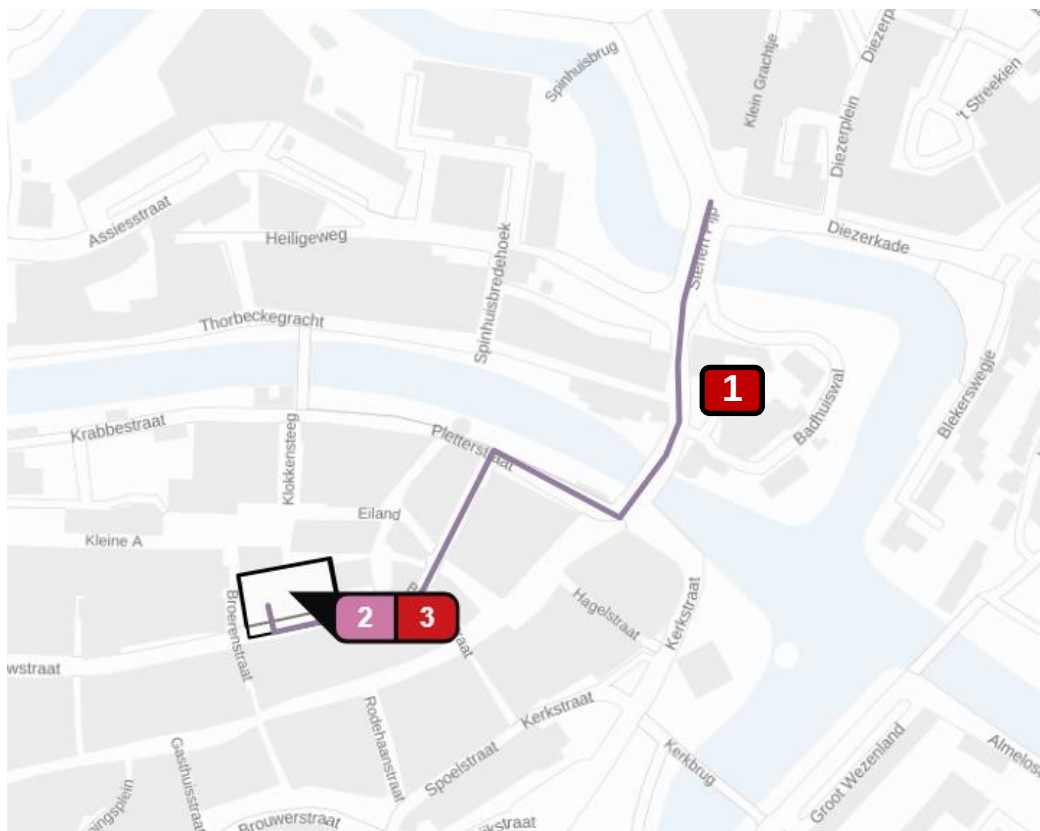
Stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden

De uitstoot van NOx als gevolg van het toekomstig gebruik zorgt niet voor een bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/j op (bijna) overbelaste hexagonen van Natura 2000-gebieden.



4.2 Aanlegfase

Op navolgende uitsnede zijn de bronnen weergegeven die van invloed zijn op de stikstofdepositie van het initiatief tijdens de aanlegfase. Bron 1 betreft de verkeersbewegingen, bron 2 de mobiele werktuigen en bron 3 de koude start. De volledige AERIUS-berekening is opgenomen in de bijlage.



Bron 1

Totale emissie aanlegfase

Uit de berekening volgt dat in de aanlegfase de uitstoot van NO_x 69,7 kg/j bedraagt en de uitstoot van NH₃ 3,1 kg/j.

Stikstofdepositie de Natura 2000-gebieden

De uitstoot van NO_x als gevolg van de verkeersbewegingen en de mobiele werktuigen in de aanlegfase zorgt niet voor een bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/j op (bijna) overbelaste hexagonen van Natura 2000-gebieden.

Hoofdstuk 5 Conclusies

Deze voortoets is uitgevoerd om te bepalen of op voorhand een significant negatief effect op het Natura 2000 gebieden uitgesloten kunnen worden, in het kader van een omgevingsvergunning. Het plan voorziet in het realiseren van 68 appartementen aan de Broerenstraat 14 te Zwolle.

Eindconclusie

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd is er in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase geen sprake van een bijdrage van stikstofdepositie op (bijna) overbelaste hexagonen van de Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/j. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve gevolgen op beschermde Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in Bal, Artikel 11.6 (specifieke zorgplicht) onder 2.

Het opstellen van een passende beoordeling is daarom niet nodig voor dit project.



Bijlage(n)



Bijlage 1 Toelichting uitgangspunten aanlegfase

Onderstaand is toegelicht hoe is gekomen tot de uitgangspunten voor het modelleren van de aanlegfase.

STAGE klasse

De stageklassen betreffen emissienormen voor mobiele werktuigen en zijn afhankelijk van het bouwjaar en het vermogen van het mobiele werktuig.

Voor elk werk wordt door een bouwer normaal gesproken een machine ingezet met het laagste vermogen dat werkbaar is voor de uitvoering. Dit omdat machines met een hoger vermogen meer brandstofverbruik hebben. Bij de selectie van het vermogen is dan ook gekozen voor een gemiddeld vermogen passend bij de aarde en omvang van het werk.

Voor wat betreft de STAGE-Klasse is uitgegaan van mobiele werktuigen van STAGE klasse IV, dit is in lijn met jurisprudentie³. Als de initiatiefnemer heeft aangegeven oudere of nieuwere mobiele werktuigen te gebruiken, zijn de door de initiatiefnemer opgegeven bouwjaren gebruikt.

Brandstofverbruik

Om het brandstofgebruik (Diesel) per jaar te schatten is conform de Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2022 aangesloten bij de formule die is opgenomen in het TNO rapport 2021 R12305⁴. De formule is als volgt:

Brandstofverbruik [liters/uur] = 0,095 x maximaal vermogen [kW]) + 0,54.

De uitkomst hiervan vermenigvuldigen met het aantal draaiuren per jaar levert het brandstofverbruik per jaar op.

AdBlue verbruik

Het AdBlue verbruik in liters varieert van 4% tot 7% van het dieselgebruik. Per STAGE klasse is er een maximum aan AdBlue verbruik. Voor het inschatten van het verwachte aantal liter wordt in deze berekening uitgegaan van het normale AdBlue-gebruik dat door TNO gegeven wordt (Ligterink et al TNO_2021_R12305). Voor Stage IV en V werktuigen is dit 6% van het dieselverbruik. Voor Stage III is dit 3% van het dieselverbruik.

³ AbRS 1 september 2021 ECLI:NL:RVS:2021:1960 (Zandzoom)

⁴ Ligterink et al., 2021. 'AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen'. TNO_2021_R12305, p. 26



Bijlage 2 Toelichting verkeersbewegingen

Voor de definitie van de begrippen voor licht, middelzwaar en zwaar verkeer wordt aangesloten bij het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving Artikel 11.9. In de onderstaande tabel worden deze categorieën nader toegelicht:

Categorie	Omschrijving uit besluit	Alledaagse omschrijving
Lichte motorvoertuigen	Motorvoertuigen op 3 of meer wielen, met uitzondering van de voertuigen uit de categorieën 'middelzware' en 'zware' voertuigen	- alle personenauto's - de meeste bestelauto's - vrachtwagens met 4 wielen
Middelzware motorvoertuigen	Gelede en ongelede autobussen*, en andere motorvoertuigen die ongeleed zijn en voorzien van 1 achteras met 4 banden	- alle autobussen* - vrachtwagens met 2 assen en 4 achterwielen (<20 ton GVW)
Zware motorvoertuigen	Gelede motorvoertuigen en motorvoertuigen met een dubbele achteras, met uitzondering van autobussen	- vrachtwagens met 3 of meer assen (>20 ton GVW) - vrachtwagens met aanhanger - trekkers met oplegger
*Voor bussen is een aparte categorie in de AERIUScalculator.		

Tabel: toelichting verkeersbewegingen

Bijlage 3 AERIUS-berekening gebruiksfase



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Buro SRO Oost
Broerenstraat 14,
8011VB Zwolle

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Broerenstraat 14, Zwolle
realiseren appartementen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

S5HHjKUD7r3M
15 november 2024, 10:26
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

gebruikfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	1,3 kg/j	12,1 kg/j

Resultaten

gebruikfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

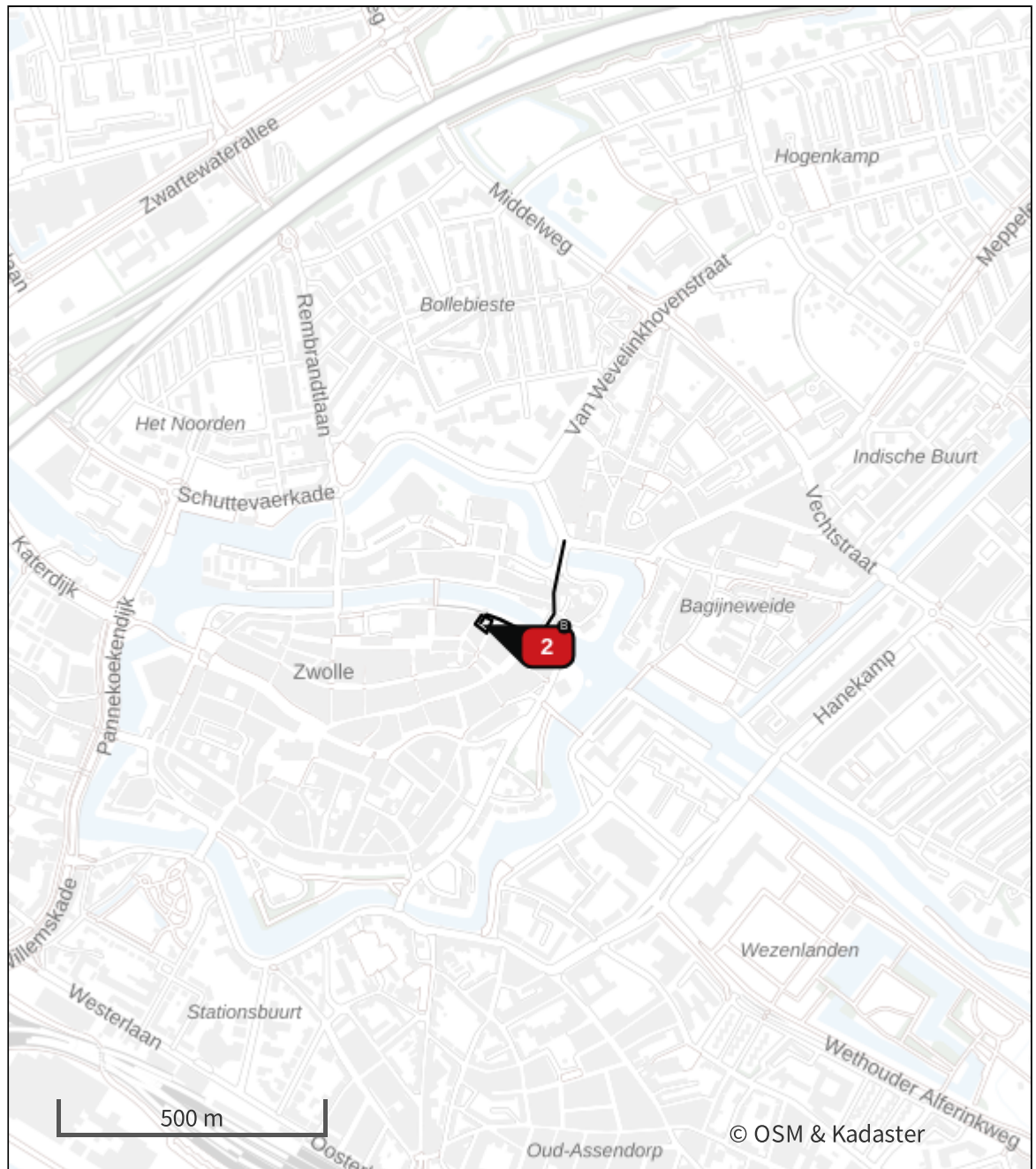
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



gebruikfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2 Verkeer Koude start: parkeergarage Bron 2 koude start		1,0 kg/j	5,6 kg/j
Verkeersnetwerk		0,3 kg/j	6,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "gebruikfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

gebruikfase, Rekenjaar 2024

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	wegverkeer	Links	Rechts	NO _x	6,5 kg/j
Locatie	X:203337,71 Y:503160	Type scherm	-	NO ₂	0,8 kg/j
Lengte	322,95 m	Hoogte	-	NH ₃	0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	245,0 /etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal		0,0 %	

2 Verkeer | Koude start: parkeergarage

Naam	Bron 2 koude start	Uittreedhoogte	<u>0,3 m</u>	NO _x	5,6 kg/j
Locatie	X:203213,56	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>	NH ₃	1,0 kg/j
	Y:503158	Spreiding	0 m		
Oppervlakte	0,06 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Licht Verkeer				
Type voertuig	Koude starts				
Licht verkeer	55,0 /etmaal				
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal				
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal				
Busverkeer	0,0 /etmaal				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2024.0.1_20241009_75e59949f9

Database versie 2024_75e59949f9_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Buro SRO Oost
Broerenstraat 14,
8011VB Zwolle

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Broerenstraat 14, Zwolle
realiseren appartementen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RmhvnrhUdGoh
15 november 2024, 10:50
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	3,1 kg/j	69,7 kg/j

Resultaten

Aanlegfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bron 2	3,0 kg/j	68,9 kg/j
 Verkeer Koude start: overig Bron 3 koude start	33,5 g/j	0,4 kg/j
 Verkeersnetwerk	11,0 g/j	0,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	wegverkeer bouw appartementen	Links	Rechts	NO _x	0,3 kg/j
Locatie	X:203276,1 Y:503148,73	Type scherm	-	-	NO ₂ 63,7 g/j
Lengte	493,95 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 11,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.549,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	64,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	50,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 2	NO _x	68,9 kg/j
Locatie	X:203116,65 Y:503083,01	NH ₃	3,0 kg/j
Oppervlakte	0,18 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	12266 l/j	284 u/j	736 l/j	NO _x	67,6 kg/j
					NH ₃	2,9 kg/j
betonpomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	274 l/j	14 u/j	17 l/j	NO _x	1,3 kg/j
					NH ₃	65,8 g/j

3 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Bron 3 koude start	NO _x	0,4 kg/j
Locatie	X:203117,18 Y:503079,15	NH ₃	33,5 g/j
Oppervlakte	0,21 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	620,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	7,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	5,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
AERIUS versie 2024.0.1_20241009_75e59949f9



Database versie 2024_75e59949f9_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 14-12-2021

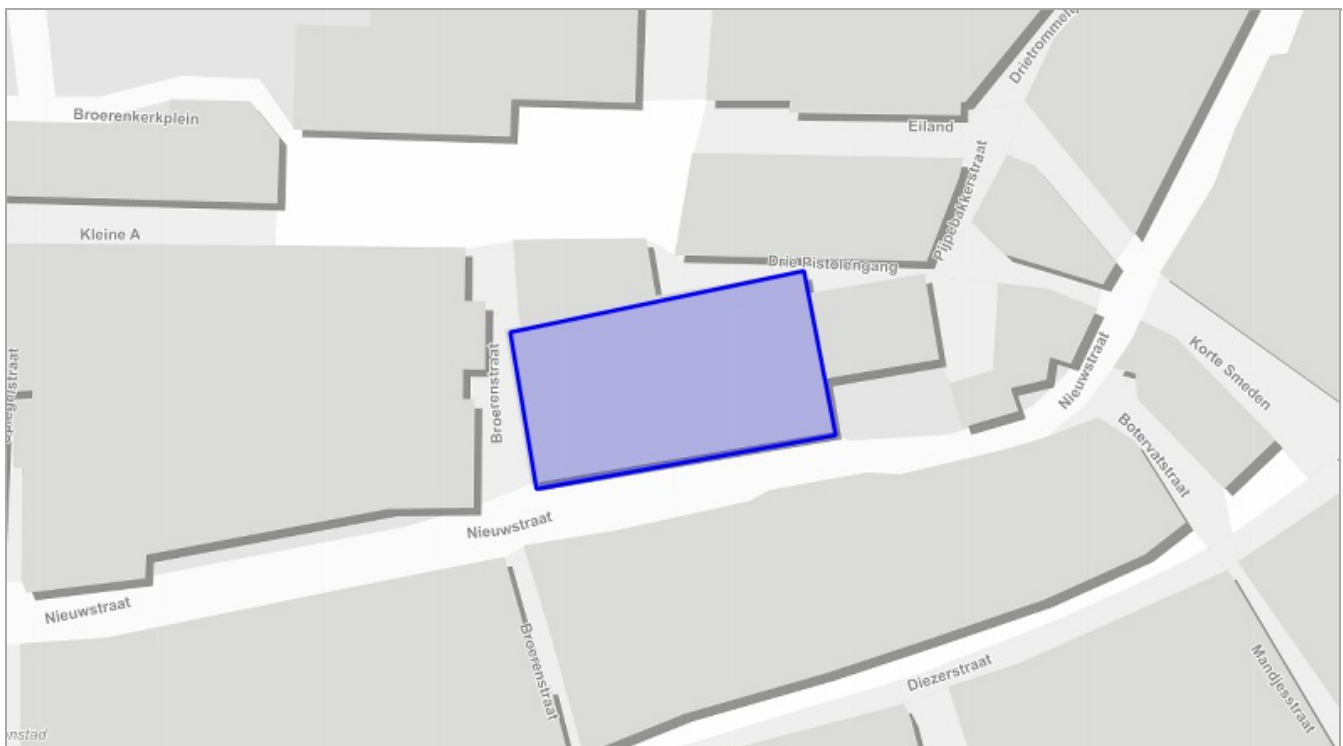
Digitale watertoets in

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IN DE GEMEENTE IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. normale procedure
2. Advies grote ruimtelijke ontwikkeling

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Digitale Watertoets

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?
 - nee
2. Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?
 - ja
3. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?
 - nee
4. Is het plan onderdeel van een grotere ruimtelijke ontwikkeling?
 - ja
5. Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?
 - nee
6. Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?
 - nee
7. Vindt er een lozing plaats op oppervlaktewater?
 - nee
8. Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?
 - nee
9. Invloedszone A-watergangen
 - nee
10. Beekdalen
 - nee

Digitale Watertoets

11. Milieuzonering RWZI
 - nee
12. Invloedszone Grote Rivieren
 - nee
13. Invloedszone Vecht
 - nee
14. Zone persleiding
 - nee
15. Beschermingszone waterkering
 - nee
16. Primaire Watergebieden en bergingsgebieden
 - nee
17. Invloedszone B watergangen
 - nee
18. Invloedszone overige keringen
 - nee
19. overstroombaar_gebied
 - nee
20. Grondwaterbeschermingsgebied drinkwater
 - nee

DETAILS

1. normale procedure

Voor uw plan moet u de normale procedure volgen.

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP! Momenteel wordt de standaard waterparagraaf 'Normale procedure' nog niet meegezonden met uw aanmeldgegevens. We verzoeken u in het hoofdscherm de 'pdf' met het advies te downloaden ten behoeve van uw eigen administratie.

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat belangen van het waterschap worden geraakt. U volgt daarom de normale procedure. Binnen 4 weken na indiening neemt waterschap Drents Overijsselse Delta contact met u op en ontvangt u een uitgangspuntennotitie. Deze notitie ontvangt u op het door u opgegeven emailadres.

In de uitgangspuntennotitie vindt u meer informatie over de bestaande waterhuishouding en vindt u concrete uitgangspunten voor uw plan. Wij adviseren u deze uitgangspunten te verwerken in uw plan. Over het vervolg van het watertoetsproces vindt u in de uitgangspuntennotitie meer informatie.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

DETAILS

2. Advies grote ruimtelijke ontwikkeling

uw plan maakt onderdeel uit van een grotere ruimtelijke ontwikkeling

Wat moet ik doen?

Wanneer u slechts voor een deel van een grote ontwikkeling een watertoets indient worden wij graag op de hoogte gebracht van de complete ontwikkeling. Zo kunnen we tijdig voor het gehele plan de juiste adviezen afgeven.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING

BROERENKWARTIER OOSTZIJDE (C&A)

COLOFON

VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING
BROERENKWARTIER OOSTZIJDE

Opdrachtnemer

Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door
Datum

juli 2024



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.....	4
1.5 Opzet van de aanmeldnotitie	4
2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving.....	5
2.3 Geldende planologische situatie	9
2.4 Kenmerken voorgenomen activiteit.....	11
2.5 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit	14
2.6 Cumulatie met andere projecten	15
2.7 Kwetsbaarheid van het milieu	16
3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu	21
3.3 Eindconclusie.....	22
Geraadpleegde literatuur	22



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tussen de Broerenstraat, de Drie Pistolengang, de bebouwing aan het Weversgildeplein en de Nieuwstraat bevindt zich een winkelpand waar de C&A is gevestigd. Het gebouw ligt in het Broerenkwartier, het noordelijk deel van het Zwolse centrumgebied.

Er zijn plannen ontwikkeld voor de transformatie van het gebouw. Boven op de bestaande commerciële plint zijn 68 appartementen voorzien. Het gedeelte van het pand op de begane grond waar de C&A is gevestigd blijft behouden voor detailhandel. Onderdeel van het plan is het realiseren van een gemeenschappelijke (fietsen)berging.

Om het bouwplan mogelijk te kunnen maken dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt hiertoe mogelijkheden. Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan, voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen, met een Omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. Met voorliggend plan wordt op basis van voorgaande regeling mogelijk gemaakt.

In dergelijke gevallen is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. In de D-lijst bij het Besluit m.e.r. is bijvoorbeeld o.a. de volgende activiteit beschreven: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Ook een functiewijziging naar wonen valt hieronder.

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).

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft met enkele honderden vierkante meters oppervlak ruim onder de drempelwaarden van 100 hectare. De bedrijfsvloeroppervlakte (de commerciële plint) van de C&A bedraagt minder dan 200.000 m². Daarmee blijft het bedrijfsvloeroppervlakte van de voorziene plannen onder de drempelwaarde. De voorgenomen activiteit voorziet in de realisatie van 68 appartementen en komt daarmee niet boven de grens van 2.000 woningen.

Conclusie

Het plan voor het realiseren van 68 woningen en bijbehorende bergingen (in combinatie met de bestaande commerciële functie in de plint) wordt gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject. De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Om die reden dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

1.5 Opzet van de aanmeldnotitie

In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een aanmeldingsnotitie aan moet voldoen. Voorliggende notitie sluit hierop aan. In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt de voorgenomen activiteit beschreven. In hoofdstuk 3 worden de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven.



2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen 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 van de huidige situatie van de locatie en omgeving

Ligging en huidige gebruik

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Broerenkwartier en bevindt zich tussen de Broerenstraat, de Drie Pistolengang, de bebouwing aan het Weversgildeplein en de Nieuwstraat. Op onderstaande afbeelding is de ligging globaal weergegeven.



Ligging plangebied. Bron: Google earth.

Het pand wordt geëxploiteerd door de C&A die het pand in twee verdiepingen in gebruik heeft.

Broerenkwartier

Het Broerenkwartier is voor een van oorsprong laatmiddeleeuwse binnenstadskuurt maar als zodanig nog moeilijk te herkennen. Alleen de stadsmuur, het klooster, de Vispoortenplas en enkele monumenten aan de Nieuwstraat, het Eiland en Meerminnenplein duiden nog op het verleden van de buurt. Het Broerenkwartier is niet in een geleidelijk proces getransformeerd en gemoderniseerd zoals



sommige binnenstad buurten, maar is in één keer gesloopt en in de '70-er jaren getransformeerd naar een winkelcentrum. Voorliggend plangebied maakt deel uit van een deel van dit winkelcentrum, dat zowel ruimtelijk als functioneel de aansluiting met het historische centrum mist.

Zuidzijde plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Nieuwstraat en de hoek met de Broerenstraat. De Nieuwstraat bestaat uit een afwisseling van woningen, enkele winkels, ter hoogte van het plangebied, enkele horecagelegenheden en 'achterkanten' (waar winkels worden bevoorraad). De bestaande bebouwing aan de zijde van de Nieuwstraat bestaat overwegend uit een eentonige pui met daar tegenaan enkele bomen. Langs het pand bevindt zich een parkeerstrook. De binding van het gebouw met de Nieuwstraat ontbreekt voor een belangrijk deel.

Op de volgende afbeelding is de bestaande situatie aan de Nieuwstraat weergegeven.

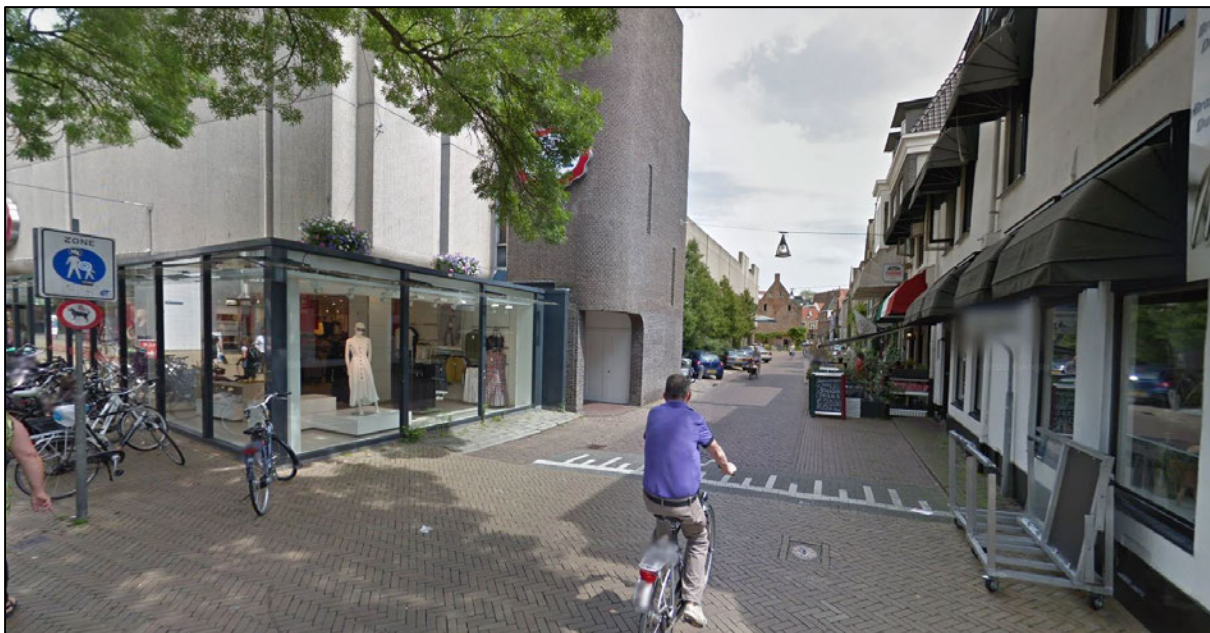


Zicht op de zuidzijde van het gebouw aan de Nieuwstraat.

Op de hoek van Broerenstraat - Nieuwstraat is een transparante winkelpui aanwezig wat bijdraagt aan de verbinding met de omgeving.

Westzijde plangebied

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Broerenstraat. Hier bevindt zich de entree van de C&A. De Broerenstraat staat in verbinding met de Diezerstraat (de hoofdwinkelstraat van Zwolle) en het Broerenplein waar zich in de vorm van de Broerenkerk een publiekstrekker bevindt. Aan de Broerenstraat bevinden zich aan weerszijden winkels waardoor een functionele binding ontstaat en waardoor sprake is van een looproute van winkelend publiek tussen de Diezerstraat en het Broerenplein. Op de volgende afbeeldingen zijn de huidige situatie op de hoek Broerenstraat-Nieuwstraat en de entree aan de Broerenstraat weergegeven.



Situatie plangebied op de hoek Nieuwstraat-Broerenstraat.



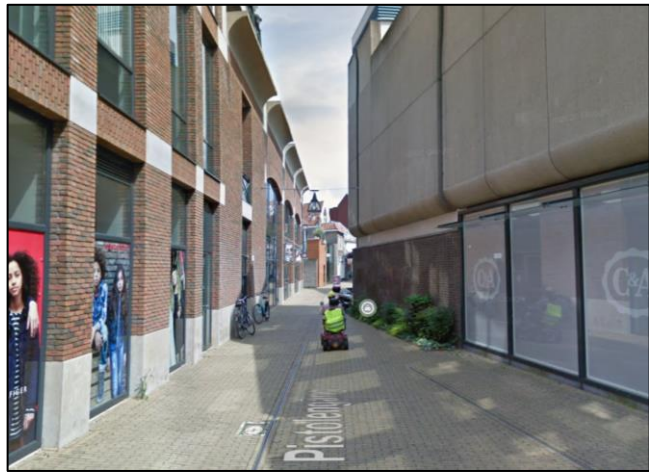
Entree C&A aan de zijde van de Broerenstraat.

Noordzijde plangebied

Aan de noordzijde, richting Achter de Broeren, grenst de bestaande bebouwing gedeeltelijk aan een winkelpand waar een woonwinkel is gevestigd. Het noordoostelijk deel van het plangebied grenst aan de Drie Pistolengang. Hier bevindt zich een tweede entree van de C&A. De Driepistolengang is een



langzaam verkeerroute die het Broerenplein verbindt met het Weversgildeplein. Aan de Noordzijde van de Drie Pistolengang bevindt zich Het Eiland. De bebouwing van Het Eiland bestaat uit een commerciële plint met daar boven woningen. Aan de zijde van het plangebied gaat het om een gesloten plint zonder toegangen tot winkels. Op de volgende afbeeldingen is de bestaande situatie ter hoogte van de Drie Pistolengang weergegeven.



Noordzijde plangebied. Links bebouwing op de hoekzicht vanaf Weversgildeplein richting het plangebied. Rechts zicht richting Weversgildeplein.

Oostzijde plangebied

Aan de oostzijde grenst het plangebied grotendeels aan de bebouwing van de Sikkens, een stoffenwinkel. Deze winkel is gelegen aan het Weversgildeplein. Aan de zuidwestzijde (grens bebouwing van de Sikkens en de Nieuwstraat) grenst een klein deel van het plangebied aan een parkeerplaats en nabijgelegen fietsenstallingen. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de begrenzing aan de westzijde weergegeven.



Begrenzing oostzijde plangebied.

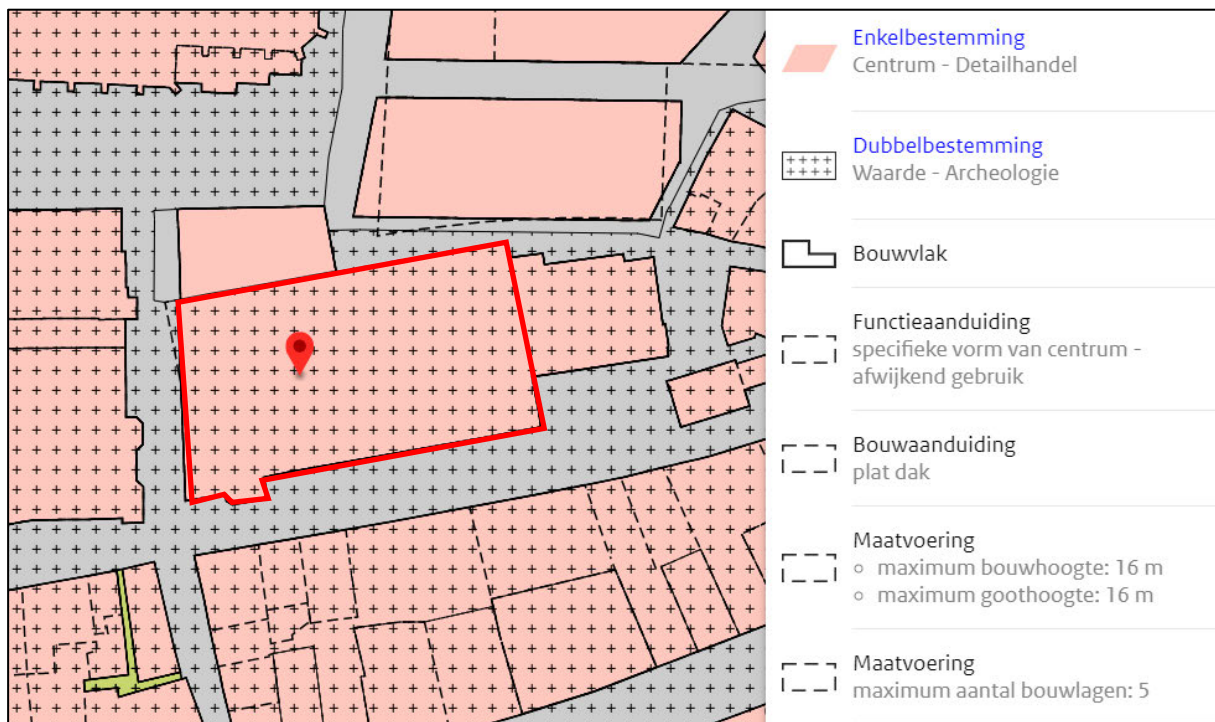


2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Binnenstad en omgeving (2013)
- Parapluplan parkeren (2017)
- Parapluplan zelfstandige woonruimte (2020)
- Parapluplan bouw- en cultuurhistorie (2021)

Bestemmingsplan Binnenstad en Omgeving



Ligging plangebied binnen bestemmingsplan 'Binnenstad en omgeving'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplan Binnenstad en omgeving

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Centrum - Detailhandel
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Functieaanduiding - specifieke vorm van centrum - afwijkend gebruik
- Bouwaanduiding - plat dak
- Maatvoering
 - Maximum bouwhoogte 16 meter
 - Maximum goothoogte 16 meter
- Maximum aantal bouwlagen: 5

Nadere toelichting op de bestemmingen

Enkelbestemming Centrum – Detailhandel

De voor 'Centrum - Detailhandel' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel, in de eerste bouwlaag, woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor



beroep aan huis, dienstverlening en bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging zijn aangeduid als toelaatbaar.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn;
- b. het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, 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, voor het gebied buiten de grachten,
- 30 m², voor het gebied binnen de grachten.

Nadere toelichting op de functieaanduidingen en maatvoering

De functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - afwijkend gebruik' voorziet in de mogelijkheid om op adressen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, afwijkend van de regels binnen de bestemming 'Centrum – Detailhandel', detailhandel te vestigen. Bijvoorbeeld in het gehele pand of op de verdiepingen. In voorliggend geval is daardoor de vestiging van detailhandel op de verdiepingen mogelijk.

Binnen het bestemmingsplan is een maximum van vijf bouwlagen toegestaan, is een bouwvlak opgenomen waarin bebouwing gerealiseerd moet worden en is opgenomen dat de minimale bouw- en goothoogte 16 meter bedraagt. Het bestemmingsplan voorziet echter in de mogelijkheid om onder voorwaarden maten met maximaal 10% te vergroten. Dat maakt dat ter plaatse onder voorwaarden 17,60 meter hoog gebouwd mag worden.

Een hoofdgebouw dient, voor zover zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied, te worden afgedekt met een kap met een hoek van minimaal 23° en maximaal 67°, behalve ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', in welk geval een kap met een hoek van minder dan 23° evenals een plat dak zijn toegestaan.

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'.

Afwijking van het bestemmingsplan

Het plan wijkt in bouwhoogte op enkele punten af van het geldende bestemmingsplan. daarnaast worden meer woningen gerealiseerd dan op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is nader onderbouwd dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat en past binnen het gemeentelijk beleid. Uitgangspunt daarbij is dat het plan op wijkniveau (binnenstad) bijdraagt aan een evenwichtige woningmarkt en aan de toekomstbestendigheid en vitaliteit van de binnenstad.

In het kader van voorliggende aanmeldnotitie is een nadere beleidsmatige verdieping niet vereist. Wel wordt nader ingegaan op ruimtelijke en milieukundige effecten ten gevolge van het plan. In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat het plan niet op ruimtelijke en milieukundige bezwaren stuit.

2.4 Kenmerken voorgenomen activiteit

Algemeen

Voorliggend plan betreft de transformatie van het bestaande pand waar de C&A is gevestigd aan de Broerenstraat 14 in Zwolle. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden is de behoefte aan winkelmeters teruggelopen. Het plan voorziet dan ook in een afname van het aantal vierkante meter winkeloppervlak van bijna 4.000 m² naar circa 1.800 m². Op de begane grond van het gebouw en op de eerste verdieping (klein gedeelte) blijft sprake van een commerciële functie.

Naast een afname van de behoefte aan winkeloppervlakte is sprake van een toenemende vraag naar woningen. Om invulling te geven aan deze behoefte worden verdeeld over vier nieuwe bouwlagen 68 appartementen gerealiseerd. Het gaat om huurwoningen voor diverse doelgroepen verdeeld over de categorieën goedkoop - middel - duur. Het plan is onder architectuur ontworpen. Met dit plan wordt ruimtelijk en functioneel invulling gegeven aan de opwaardering van het Broerenkwartier.

Programma

Het bouwplan kent het volgende programma:

Begane grond

- commercieel, ca 1.640 m² (bestaand, geen onderdeel van het bouwplan)
- 104 fietsenstallingen
- twee entrees

Verdeeld over de verdiepingen de volgende appartementen:

- 1^e verdieping:
 - o commerciële ruimte, circa 150 m²
 - o 19 appartementen van 54 m² – 91 m²
 - o 17 bergingen
- 2^e verdieping: 18 appartementen van 41 m² – 66 m²



- 3^e verdieping: 18 appartementen van 39 m² – 60 m²
- 4^e verdieping: 13 appartementen van 41 m² – 68 m²

De appartementen worden gerealiseerd in de huursector. Uitgangspunt daarbij is dat wordt aangesloten op de verdeling 30-40-30 (goedkoop-middel-duur) zoals vertaald in het gemeentelijk woonbeleid.

Verschijningsvorm

Algemeen uitgangspunt van het plan is dat het gebouw zowel ruimtelijk als functioneel bijdraagt aan de opwaardering van het Broerenkwartier, onderdeel wordt van de routing tussen de Diezerstraat en de Broerenkerk en dat het toevoegen van woningen bijdraagt aan de levendigheid van dit deel van de binnenstad. Met het toevoegen wordt ook bijgedragen aan de woonbehoefte in Zwolle.

De eerste en tweede bouwlaag blijven behouden. Dat betekent dat de karakteristieke betonnen omranding van de eerste verdieping en het bestaande hoekelement op de hoek Broerenstraat – Nieuwstraat worden geïntegreerd in het plan. Doordat het plan wordt gerealiseerd boven op de bestaande bebouwing betekent dit dat de bestaande constructie van het pand als uitgangspunt is gehanteerd voor de uitwerking van het plan. Dat is van invloed heeft op de ruimtelijke en architectonische invulling van het plangebied en daarmee op het programma.

De bouwlagen die worden toegevoegd zijn in hoogte en situering afgestemd op de omgeving. Vanaf de tweede bouwlaag is de bebouwing op minimaal 2 meter teruggelegd waardoor lucht in het plan ontstaat. Aan de zijde van de drie Pistolengang betekent dit dat er ook voldoende afstand ontstaat tussen de bestaande bebouwing van Het Eiland en de nieuwe bouwlagen. Ten aanzien van de bouwhoogte wordt grotendeels aansluiting gevonden bij de bestaande planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Op onderdelen wordt hier van afgeweken (om een lift mogelijk te maken), maar dat is door het toepassen van setbacks ruimtelijk en functioneel gezien in aansluiting op de omgeving.

Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van alle zijden van het bouwplan weergegeven.



Zicht op de Nieuwstraat, richting Broerenstraat. Bron: Tim Versteegh. ARCHITECT.



Zicht op de achterzijde van het pand vanaf de Nieuwstraat. Bron: Tim Versteegh. ARCHITECT.



Links: zicht richting Broerenkerk in bestaande situatie. Rechts Zicht richting Broerenkerk in de nieuwe situatie. Bron: Tim Versteegh, Architect.



Zicht richting Drie Pistolengang vanaf Broerenkerkplein in bestaande situatie (links) en in nieuwe situatie (rechts). Bron: Tim Versteegh, Architect.



Zicht in de Drie Pistolengang. Links: maximale planologische mogelijkheden. Recht het bouwplan met licht. Licht en ruimte.

2.5 Kenmerken aanlegfase voorgenomen activiteit

In het kader van voorliggend plan is een architectonisch plan opgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning is hierop gebaseerd. Na vergunningverlening wordt het bouwplan gerealiseerd. 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

De ontwikkeling vindt plaats boven op een bestaand gebouw. Om bouwkundig tot een goede aansluiting te komen worden beperkte sloophandelingen verricht op de bovenverdieping van de bestaande bebouwing. Ingeschat wordt dat deze werkzaamheden enkele weken duren. Voor de sloopfase wordt een plan van aanpak opgesteld waarin de aanpak voor het demonteren van de bovenverdieping van het gebouw is opgenomen. Ook wordt daarin beschreven op welke wijze de sloopmaterialen worden afgevoerd. Dit wordt in een bredere context met de bouw beschreven.

Bouwen

Tijdens de bouw worden de volgende fasen doorlopen:

- Realiseren van woongebouwen
- Aansluiting riolering en kabels en leidingen
- Woonrijp maken (aanplanten bomen en beperkte bestrating rondom het gebouw).

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



2.6 Cumulatie met andere projecten

Projecten in de omgeving

Zwolle wil het Broerenkwartier volledig vernieuwen. Daarom wordt gefaseerd gewerkt aan de transformatie van verschillende delen van het Broerenkwartier. Het gebied aan de noord- en zuidzijde van de Weeshuispassage zijn al getransformeerd. Voor de oude locatie van de V&D worden plannen voorbereid. Datzelfde geldt voor de Xenos-locatie. Het ontwikkelen van de C&A past binnen de ambities van de gemeente om het Broerenkwartier ruimtelijk en functioneel op te waarderen.

De plannen voor zowel de Xenos-locatie als de V&D-locatie zijn nog niet concreet uitgewerkt. Naar verwachting gaat het nog enkele jaren duren voordat de plannen tot uitvoer komen. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van de locatie Sikkens die zich aangrenzend aan het pand van de C&A bevindt. Hier bevindt de planvorming om het pand te transformeren naar 'wonen' zich in de onderzoeksfase.

De plannen voor de realisatie van voorliggend plan lopen zodoende vooruit op andere ontwikkelingen in de omgeving. Het gebied komt zodende niet volledig onder druk te staan doordat meerder ontwikkelingen gelijktijdig ten uitvoer worden gebracht.

Effect op de omgeving

Het plan voorziet in het realiseren van een woonbestemming. Dit is een milieugevoelige bestemming. Deze functie mag niet gehinderd worden door omliggende functies. Daarnaast mogen de woningen er niet voor zorgen dat omliggende functies worden beperkt door de komst van de woningen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies die passen binnen de bestemming 'Centrum-detailhandel'. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied, gelet op de verschillende functies in de omgeving van het plangebied, aangemerkt kan worden als een 'gemengd gebied'. In zijn algemeenheid geldt dat in binnenstedelijke locaties enige invloed van omgevingsfactoren ervaren kan worden. De ruime bestemming 'Centrum – detailhandel' die in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is, maakt dat in het plangebied reeds functiemenging aanwezig is die enige invloed op een woonbestemming kan hebben. Hier dient in de bestaande situatie door bedrijven al rekening mee gehouden te worden. De invloed op onderliggend bouwplan dat woningen mogelijk maakt, is dan ook beperkt.

Binnen de bestemming 'Centrum-Detailhandel' zijn onder andere gebouwen toegestaan met de functies detailhandel, wonen en dienstverlening. Deze functies hebben een richtafstand van 10 meter en binnen gemengd gebied geen richtafstand. Verder zijn bedrijfsmatige functies toegestaan die zijn opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. De toegestane functies hebben in gemengd gebied geen negatief milieukundig effect op de voorziene woningen.

Als laatste zijn horeca-activiteiten toegestaan binnen de bestemming. Hier wordt op een aantal locaties invulling aan gegeven. Het akoestisch effect van deze horeca-activiteiten is op basis van onderzoek beschouwd (Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing Appartementencomplex, Ancoor, 14 februari 2024) . Hieruit komt naar voren dat fysieke maatregelen aan het pand worden uitgevoerd ten einde te komen tot een aanvaardbaar akoestisch niveau, zonder dat horecagelegenheden worden beperkt in hun bedrijfsvoering.



Behoudens de horecagelegenheden bevinden zich binnen het invloedgebied van het bouwplan geen activiteiten of bestemmingen die tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners leiden of die van invloed zijn op bestaande bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

2.7 Kwetsbaarheid van het milieu

Voor de kenmerken van de potentiële milieugevolgen van het initiatief zijn van belang de ordegrrootte 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

In het kader van onderliggend initiatief heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden (Verkenkend natuuronderzoek gebouw C&A Broerenkwartier Zwolle, Tuitert, 2020). Daaruit volgen de volgende bevindingen.

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

De bebouwing in het plangebied is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen of als nestplaats voor vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Ten aanzien van andere soorten geldt dat geen sprake is van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is wat dat betreft niet aan de orde.

Wel dient rekening gehouden te worden met aanwezigheid van broedvogels op het platte dak, waarvan het nest niet jaarrond is beschermd. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden.

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

Stikstof

Om de effecten van stikstofdepositie op natuurgebieden te kunnen bepalen, is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Voortoets stikstofdepositie Broerenstraat 14, Zwolle, SRO, 16-01-2024). Ten gevolge van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan voor de realisatie van de appartementen veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Archeologie

Het plangebied heeft de bestemming ‘Waarde - Archeologie. De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Binnen de gracht dient de aanvrager van een omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat



blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, indien:

- de grond tot een diepte van meer dan 0,5 meter wordt verstoord
- en als dat (binnen de grachten) over een oppervlak van meer dan 30 m² gebeurt

Ten behoeve van voorliggend plan worden geen graafwerkzaamheden met een diepte van 0,5 meter over een oppervlakte van meer dan 30 m² uitgevoerd. Daarom hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Bodem

Voorliggend plan betreft de transformatie van bestaande bebouwing en de optopping van deze bebouwing met enkele bouwlagen. Alle bebouwing wordt binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd. De grond wordt niet geroerd, waardoor geen bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Asbest

Het gebouw is van vóór 1994 en dus asbestverdacht. Daarom is een asbestinventarisatie voor het gebouw uitgevoerd (Asbestinventarisatie (QuickScan), RPS, 14-12-2018, Asbestinventarisatie, vloeren en winkelruimte op de begane grond en 1^e verdieping, RPS, 30-01-2019). Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van het plangebied nog asbest aanwezig is. Het aanwezige asbest wordt ten behoeve van voorliggend plan op basis van de inventarisatie gesaneerd. Daarmee verbetert de milieukundige kwaliteit binnen het plangebied.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in of in de nabijheid van plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen en dat er geen risicovol transport over spoor en weg plaatsvindt in de directe omgeving van het plangebied. Het project zelf maakt ook geen risicovolle inrichting mogelijk die leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu.

Akoestiek

In het kader van de ontwikkeling heeft onderzoek plaatsgevonden naar wegverkeerslawaaai ten gevolge van de Nieuwstraat (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Nieuwstraat, Ancoor, 13 februari 2024)' en naar akoestische effecten van industrielawaai (ten gevolge van horeca) plaatsgevonden (Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing Appartementencomplex, Ancoor, 14 februari 2024).

Uit het onderzoek komt naar voren dat op enkele appartementen een kleine overschrijding van het geluid optreedt. Om aan het gewenste akoestische niveau te kunnen voldoen worden bouwkundige maatregelen genomen. Deze vloeien voort uit nader onderzoek op basis van het definitieve bouwplan (Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, Nieuwstraat, Ancoor, 5 maart 2024).

Deze maatregelen worden door initiatiefnemer uitgevoerd en vormen in combinatie met de voorziene bouwplannen voldoende zekerheid om tot het juiste akoestische niveau te komen.

Verder heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van het plaatsen van warmtepompen. Het onderzoek (Ruimtelijke inpassing warmtepompen, Ancoor, maart 2024). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat zowel bij de toetsing van de ruimtelijke inpassing als bij de toetsing aan het gestelde in het Bouwbesluit, uitgaande van een maximaal geluidvermogen van de warmtepomp type ZETA SKY HP R7 SLN [R32] van 85 dB(A), sprake is van een overschrijding van maximaal 10 dB(A). Dit



houdt in dat wanneer er een warmtepomp met een maximaal geluidvermogen van 75 dB(A) zou worden toegepast, zowel wordt voldaan aan het gestelde in het kader van het Bouwbesluit als met betrekking tot de ruimtelijke inpassing. Dit niveau kan worden behaald door de warmtepomp te voorzien van een bekisting. Afhankelijk van de keuze van de warmtepomp wordt deze bekisting toegepast.

Luchtkwaliteit

Het plan betreft het behoud van commerciële ruimte op de begane grond en deels op de verdieping, de realisatie van een gemeenschappelijke (fietsen)berging en de realisatie van 68 appartementen op de verdiepingen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

De verkeersgeneratie ten gevolge van dit plan neemt niet toe, aangezien de appartementen niet beschikken over een parkeerplaats en bewoners geen parkeervergunning kunnen aanvragen. Autoverkeer heeft zodoende per definitie geen (negatieve) invloed op het plan.

Water

Ten gevolge van onderliggend plan is geen sprake van verhard oppervlak. Wel is er een toename van het afvalwater door de realisatie van 68 appartementen. Ten aanzien van de wijze van de opvang en afvoer van afvalwater en hemelwater zal aansluiting worden gevonden bij de geldende gemeentelijke systematiek. In het kader van de plannen is een (digitale) watertoets uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er waterschap belangen worden geraakt omdat er sprake is van een toename van meer dan 30 woningen binnen stedelijk gebied. Daarom is met de gemeente en het waterschap in overleg getreden over eventuele maatregelen. Daaruit komt naar voren dat het riool aan de Nieuwstraat wordt aangepast en de nieuwe woningen hier op kunnen aansluiten. Tevens voorziet het bouwplan in het toepassen van groene daken waarmee invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke ambitie van de opvang en (vertraagde) afvoer van hemelwater op eigen terrein.

Bedrijven en milieuzonering

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen (milieugevoelige functie). Een bestaande detailhandelsfuncties wordt gedeeltelijk in stand gehouden. Deze functies hebben geen significante milieukundige effecten tot gevolg. Detailhandelsfuncties in de directe omgeving van het plangebied worden dan ook niet in hun activiteiten beperkt door het plan. Ook omliggende horeca wordt niet beperkt.

Omgekeerd hebben deze functies ook geen negatieve invloed op de woningen. Aan de Nieuwstraat en Achter de Broeren bevinden zich diverse horecagelegenheden. In het kader van het plan is het akoestisch effect van deze horecagelegenheden op de voorziene woningen in beeld gebracht. Zoals onder het kopje 'akoestiek' is aangegeven, leidt dit niet tot nadelige effecten indien bouwkundige maatregelen worden genomen die de effecten te niet doen. Hierdoor ontstaat er een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners en de bedrijfsvoering van de aanwezige horeca wordt niet beperkt.

Aan de Broerenstraat, op de hoek met de Nieuwstraat, is brasserie Dunnink gevestigd. Daarnaast is een restaurant gevestigd maar deze zal verdwijnen. De horecagelegenheden kunnen geschaard



worden onder de milieucategorie 1, lichte horeca. Categorie 1 lichte horeca betreft bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Het gaat hierbij om restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke die in gemengd gebied een milieucontour van 10 meter hebben. De voorziene woningbouw ligt buiten deze contour. Tevens beschikken de bedrijven over een goede vergunde afvoer, waardoor van geuroverlast geen sprake zal zijn.

Naast de hiervoor benoemde functies kunnen zich in omliggende panden op basis van de geldende bestemming woningen, winkels en bedrijven uit de dienstverlenende sector bevinden. Dergelijke functies hebben in gemengd gebied geen richtafstand ten opzichte van woningen. Omdat het plangebied in de binnenstad is gelegen kan er daardoor redelijkerwijs enige (geluid) hinder worden ervaren van binnenstedelijke activiteiten. Denk daarbij aan laden en lossen (er is geen aangewezen laad- en losplaats aanwezig rondom het plangebied), geluid van winkelend publiek en uitgaanspubliek. In een binnenstedelijke omgeving is dit gangbaar en acceptabel.

Bezonning

Het voorziene bouwplan voorziet in de toename van enkele bouwlagen in een binnenstedelijke omgeving waar meer hoogbouw aanwezig is. In het kader van voorliggend plan zijn daarom de effecten van het bouwplan op de schaduwwerking op omliggende bebouwing onderzocht aan de hand van een bezonningsonderzoek op basis van de lichte TNO-norm (Bezonningsonderzoek Herontwikkeling pand C&A Zwolle, ITX Bouwconsult, 2024). Deze studie is opgenomen als bijlage 8.

De lichte TNO-norm schrijft minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voor. De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Op elk van deze data wordt met een interval van 1 uur onderzocht hoe de schaduwwerking op de omliggende woningen op de betreffende dag is, zodat inzichtelijk is hoeveel uur per dag de te onderzoeken gevels in de schaduw liggen. Bij toetsing aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de vensterbank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het bouwplan voldoet aan de lichte TNO-norm.

Verkeer en parkeren

In het kader van voorliggend plan is beoordeeld welk effect het plan heeft op de aspecten verkeer en parkeren.

Verkeer

Ten gevolge van het plan vindt geen wijziging in de wegenstructuur plaats. De bereikbaarheid van het plangebied blijft vooralsnog zoals die nu is. De wens is om de Nieuwstraat een fietsstraat te maken



(1.200 mve in model voor 2035, dit aantal ligt nu op 800). De Nieuwstraat is één van de routes door het Stadshart die aangewezen is als een belangrijke fietsroute. Het is de ambitie om de Nieuwstraat een inrichting mee te geven die past bij de uitgangspunten van deze fietsroute.

De potentiële verkeersgeneratie van het plan is op basis van de CROW-normeringen als volgt in sterk stedelijk gebied in het centrum:

- | | | |
|----------------------------------|-----------|-------------------------|
| - 20 appartementen huur/goedkoop | norm: 2,2 | Totaal: $20 * 2,2 = 44$ |
| - 28 appartementen huur/midden | norm: 2,2 | Totaal: $28 * 2,2 = 62$ |
| - 20 appartementen huur/duur | norm: 4,1 | Totaal: $20 * 4,1 = 82$ |

In totaal zijn er per etmaal op basis van voorliggend plan 188 verkeersbewegingen plaats. De woningen beschikken niet over een eigen parkeerplaats. Dat betekent dat de verkeersgeneratie rondom het plangebied (Nieuwstraat) niet significant zal toenemen. Bewoners zullen ten behoeve van het laden en lossen van spullen incidenteel gebruik maken van de Nieuwstraat, maar niet frequent omdat bewoners voor het parkeren van de auto aangewezen zijn op één van de drie commerciële parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied (zie navolgende onderbouwing van de parkeeropgave). Dat betekent dat bij iedere parkeergarage grofweg 62 verkeersbewegingen extra plaats zullen vinden. Dat legt geen extra druk op het wegennet in bestaand stedelijk gebied in het centrum van Zwolle.

Parkeren

De regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 is in de gemeente Zwolle het toetsingskader voor parkeren in het geval van vastgoedontwikkelingen, bestemmingsplannen en aanvragen van een omgevingsvergunning. De parkeeropgave bij een bouwplan of een ontwikkeling dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De situatie ten gevolge van het plan is als volgt. In de voorziene situatie is sprake van een afname van het winkeloppervlakte en het toevoegen van een gevarieerd woningbouwprogramma in de vorm van 68 huurappartementen.

Het programma van voorliggend plan is als volgt:

- 1.782 m² winkel
- 20 appartementen in de goedkope huursector
- 28 appartementen in de middenhuursector
- 20 appartementen in de dure huursector

Op basis van voorgaand programma is sprake van de volgende parkeeropgave:

- | | |
|---|-------|
| - Winkel: $1.782/100*3,5$ | = 62 |
| - 20 appartementen goedkoop: $20*0,9$ | = 18 |
| - 28 appartementen middenduur: $28*0,9$ | = 25 |
| - 20 appartementen duur: $20*1,2$ | = 24 |
| Totaal | = 129 |

Het aandeel parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers (woonfunctie) betreft $0,3*68 = 20$

Bij nieuw- en verbouw worden de (nieuwe) parkeernormen van de bestaande bebouwing(sfuncties) in mindering gebracht op de (nieuwe) parkeernormen van de nieuwbouw(functies). Het (positieve) verschil in parkeervraag moet op eigen terrein worden gerealiseerd.



Ten gevolge van voorliggend plan neemt het aantal parkeerplaatsen per saldo af. Waar in de bestaande situatie een opgave is van 137 parkeerplaatsen, is dat in de nieuwe situatie 129 plaatsen.

Parkeren kan niet op eigen terrein worden opgelost. Daarom wordt juridisch vastgelegd dat toekomstige bewoners van de appartementen geen recht hebben op een parkeerplaats en/of een parkeervergunning. Wel is sprake van een terugvaloptie: openbare parkeergarages. Binnen loopafstand zijn diverse betaalde accommodaties aanwezig waar bewoners een abonnement kunnen kopen. Hiermee is de parkeeroplossing gegarandeerd.

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 aanlegfase en de gebruiksfase. In de aanlegfase is tijdelijk sprake van een beperkte toename van vrachtverkeer (geluid en luchtverontreiniging) en bouw- en sloopactiviteiten (waaronder trillingen en geluid). Na afronding van de bouwwerkzaamheden verdwijnen deze effecten.

Effecten op het woon- en leefklimaat in de gebruiksfase zijn beperkt. De voorgenomen activiteit leidt niet tot een toename van het aantal autoverkeersbewegingen omdat het plan niet voorziet in parkeerplaatsen. Wel zal het fietsverkeer toenemen. Dit kan leiden tot een zeer beperkte toename van het geluidsniveau in de directe nabijheid van de locatie.

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. In de directe omgeving zijn geen projecten die in combinatie met onderliggend plan leiden tot extra effecten. De effecten in de gebruiksfase hebben een permanent karakter.

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

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. Het pand wordt gasloos.

Maatregelen

Onderliggende ontwikkeling leidt slechts tot minimale effecten. Om deze minimale effecten nog verder te minimaliseren worden geen specifieke maatregelen getroffen.

3.3 Eindconclusie

Op basis van onderliggend plan zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Indien die zich wel voor zullen doen, worden ze door middel van maatregelen te niet gedaan.

Geraadpleegde literatuur

- 'Verkennd natuuronderzoek gebouw C&A Broerenkwartier Zwolle', [REDACTED] natuuronderzoek, 22-06-2020
- Voortoets stikstofdepositie Broerenstraat 14, Zwolle, SRO, 16-01-2024
- Asbestinventarisatie (QuickScan), RPS, 14-12-2018
- Asbestinventarisatie, vloeren en winkelruimte op de begane grond en 1^e verdieping, RPS, 30-01-2019
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwstraat, [REDACTED] 13 februari 2024
- Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing Appartementencomplex, [REDACTED] 14 februari 2024
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, Nieuwstraat, [REDACTED] 5 maart 2024
- Ruimtelijke inpassing warmtepompen, [REDACTED] 22 maart 2024
- Bezonningsonderzoek Herontwikkeling pand C&A Zwolle, [REDACTED], 2024



Bezonningsonderzoek

**Herontwikkeling C&A pand
ZWOLLE**

iTX.2022.0442

versie 1.2

Onderwerp	Bezonningsonderzoek herontwikkeling C&A pand Zwolle
Datum	25 maart 2024
Opdrachtgever	Belegging CENA Zwolle CV-Amsterdam
Project	iTX.2022.0442
Dossiernummer	...
Versie	1.2
Auteur	██████████

Inleiding

iTX BouwConsult is gevraagd om de zon-schaduweffecten uit te zoeken op de locatie Nieuwstraat te Zwolle, lokaal bekend als het C&A pand.

De vraagstelling richt zich daarbij op de directe omgeving als de belaste erven. De last wordt verondersteld te ontstaan door de voorgenomen herontwikkeling, onder andere middels het realiseren van extra bouwlagen, op het bestaande C&A pand.

Versie 1.2

In versie 1.2 is aanvullend onderzoek gedaan naar de TNO-norm 'licht'. Dit onderzoek vervangt het onderzoek naar de zonafnamen op de kritische gevelvlakken.

Daarnaast is het onderzoek verbreed naar de bebouwingsmogelijkheden conform het vigerend bestemmingsplan Binnenstad en omgeving. Hierbij is geen rekening gehouden met de gegeven vrijstelling van 10% ten aanzien van de bouwhoogte.

Samenvatting

Onderzoek 4-seizoenen bezonning

Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek komt naar voren dat zowel het appartementengebouw, hoek Drie Pistolengang-Klokkensteeg, hoek Weeshuisstraat-Achter de Broeren-Broerenstraat en hoek Weeshuisstraat-Broerenstraat, als de meest kritische panden aan te merken zijn.

Onderzoek naar TNO-norm 'licht'

Uit het onderzoek op 19 februari naar de appartementen Drie Pistolengang-Klokkensteeg blijkt dat de appartementen D, E en F voldoen aan de TNO-norm en geen beïnvloeding ondervinden van de geplande bebouwing. Appartementen B en C voldoen net niet maar ook hier is geen sprake van een beïnvloeding door de geplande bebouwing. Appartement A zal na de realisatie niet voldoen aan de TNO-norm, de afwijking van de norm bedraagt 48 minuten.

Uit het onderzoek op 19 februari naar de appartementen Achter de Broeren-Broerenstraat komt naar voren dat de TNO-norm niet gehaald wordt, Appartement G kent een vermindering van 55 minuten en appartement H een vermindering van 24 minuten ten opzichte van de TNO-norm.

Uit het onderzoek naar de appartementen Weeshuisstraat-Broerenstraat komt naar voren dat Appartement I voldoet aan de TNO-norm en niet beïnvloed wordt door de geplande bebouwing. Appartement J voldoet niet en kent een vermindering van 67 minuten ten opzichte van de TNO-norm.

Verder blijkt uit het onderzoek naar het verschil tussen de geplande bebouwing en het vigerend bestemmingsplan, exclusief de 10% vrijstelling in de hoogte, dat in alle onderzocht gevallen het bestemmingsplan een aanzienlijke verslechtering geeft in vergelijking met de geplande bebouwing. Alleen de appartement Drie Pistolengang-Klokkensteeg F en appartement Weeshuisstraat-Broerenstraat I voldoen aan de TNO-norm.

De onderzochte appartementen ondervinden in meer en mindere mate een schaduwtoename door de geplande nieuwbouw. Deze is minder dan hetgeen volgens het vigerend bestemmingsplan is toegestaan.

Voor een binnenstedelijke ontwikkeling zoals hier in hartje centrum Zwolle zijn de vastgestelde zonafnames acceptabel te noemen.

Richtlijnen

Er zijn in Nederland geen wettelijke eisen gesteld aan de hoeveelheid zon dat op of in een gebouw minimaal dient toe te treden. Voor woningen is door TNO een richtlijn opgesteld. Sommige gemeenten waaronder Den Haag hebben in aanvulling op deze TNO-richtlijn een eigen richtlijn opgesteld. De TNO-norm 'Licht' is in Nederland de meest gangbare bezonningsnorm.

De gemeente Zwolle hanteert de TNO-norm 'Licht'.

Richtlijn	Kenmerk/auteur	Toelichting richtlijn
TNO 'licht'	2005-BBE-R036 Daglichttoetreding en bezonning in de woonomgeving. 19 april 2005. Drs. ■■■■■ dr.ir. ■■■■■	Voor voldoende bezonning in de woonkamer: • Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag • In de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden) • Ter plaatse van het midden van de vensterbank, binnenkant raam voor bestaande situaties. • En op 0,75 meter hoogte op het midden van de gevel voor nieuwe situaties. • Bij een minimale zonnestand van 10 graden. • Voor bestaande situaties dient een beoordeling plaats te vinden op basis van het verschil voor en na.
Tabel:	Actuele bezonningsnormen in Nederland	

Uitgangspunten

Bij de uitgevoerde zon- schaduw berekening is uitgegaan van de navolgende gegevens:

- Tekeningen huidige- en voorgestelde situatie
- Algemene Hoogte Kaart Nederland (AHN)
- Google Maps/ Street View
- Gegevens opdrachtgever en de betrokken architect

Erf afscheidingen

Voor zover van toepassing worden erfafscheidingen, zoals schuttingen, in de 3D modellen altijd op een hoogte van 2.00 m boven maaiveld verbeeld. Deze 2.00 m vertegenwoordigd de wettelijk toegestane hoogte, ook al is er in de praktijk sprake van een lagere hoogte.

Zomer en/of wintertijd

In de zon- en schaduwberekening wordt rekening gehouden met de zomer- en wintertijden. De zomertijd gaat 2024 in op zondag 31 maart en eindigt op zondag 27 oktober. Eveneens wordt rekening gehouden met het verschil tussen zonne- en klokkentijd. Vanuit een praktisch motief is gekozen om in de zon- en schaduwberekening te werken met de klokkentijd. Dit sluit het best aan bij de werkelijk beleving van tijd en bezonning.

Onderzoeks gebieden

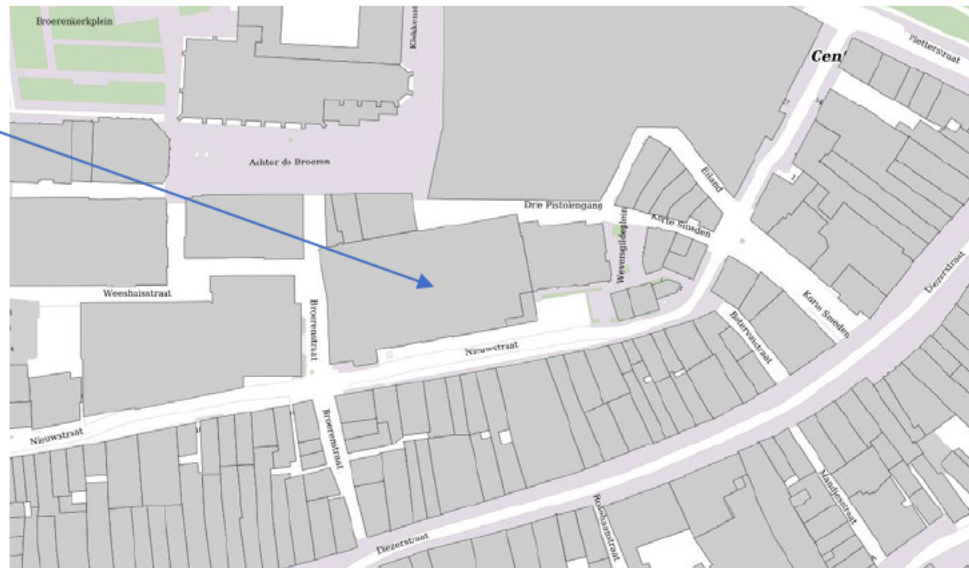
Om meer beeld te krijgen van de impact van de herontwikkeling van het C&A pand is het volgende onderzoek doorgevoerd.

- Onderzoek 4-seizoenen bezonning
- Onderzoek TNO- licht

Locatie

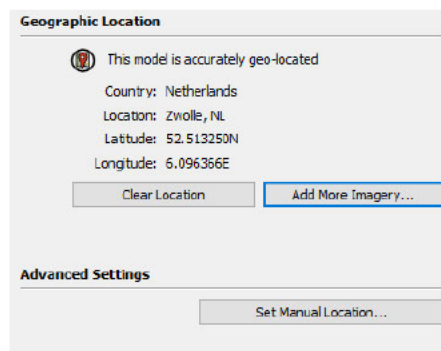
De te onderzoeken locatie is verbeeld in onderstaande afbeeldingen.

Het lastgevende erf
bestaande C&A pand



Locatie Kaart is noord gericht

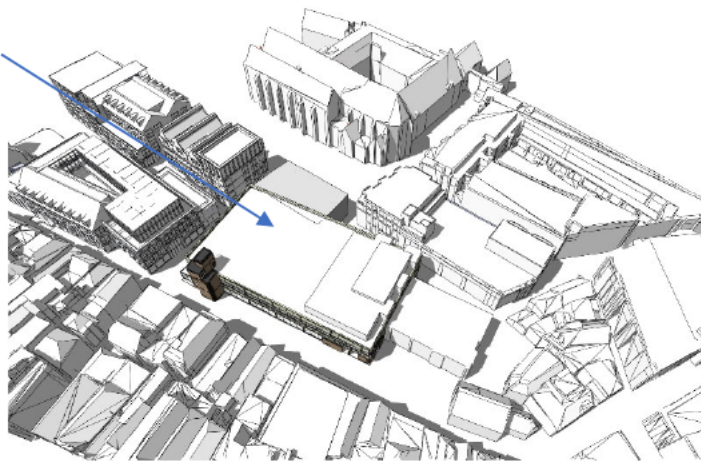
Geo-locatie SketchUp



De Bezonningsonderzoek(en) zijn uitgevoerd met het programma Trimble SketchUp 2023 Pro. Aan de hand van de exacte locatie (door middel van lengte- en breedtegraad coördinaten) worden de zon- en schaduw effecten doorgerekend.

Bovenstaand is een afbeelding van het screenshot waarin weergegeven de geolocatie van het onderzochte object.

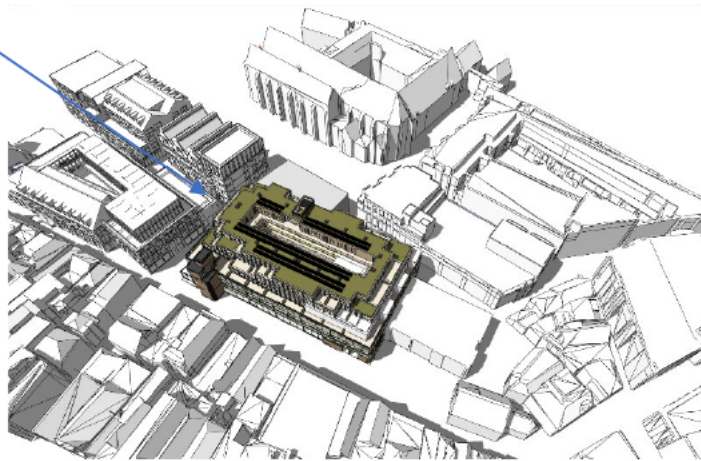
Het lastgevende erf
bestaande C&A pand



3D model

Bestaand

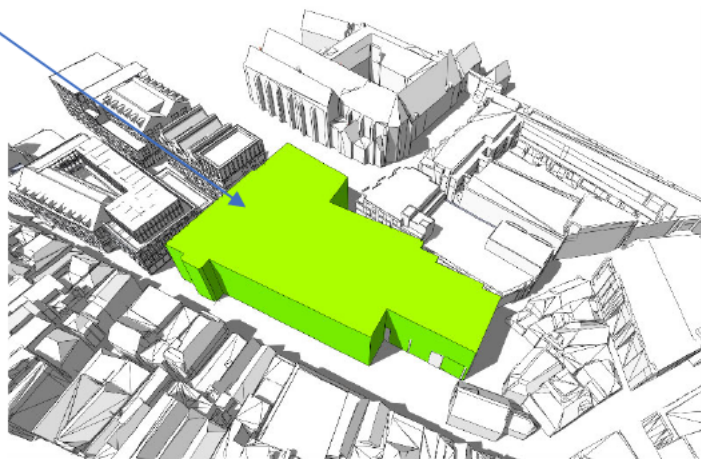
Het last gevende erf
herontwikkeling C&A
pand



3D model

Nieuw

Het last gevende erf
conform
bestemmingsplan
(groen)



3D model

Conform bestemmingsplan

4- seizoenen onderzoek

Er is nader onderzoek gedaan naar de zon- en schaduwvorming gedurende 4 seizoenen. De tijdstippen voor dit zon- en schaduwonderzoek zijn genomen voor elk seizoen een dag en meerdere tijdstippen op die dag. De gekozen tijdstippen zijn zodanig gekozen dat deze een relevantie hebben in deze casus. In onderstaande tabel zijn de gehanteerde meettijdstippen vermeld. Voor de winterperiode, 21 december, wordt in voorkomende gevallen een afwijkende periode genomen in verband met de vroege zonsondergang.

Datum	Meet tijdstippen	Zon op (de Bilt)	Zon onder (de Bilt)
21 maart (UTC+01:00)	08:00 uur, 09:00 uur, 10:00 uur, 11:00 uur, 12:00 uur, 13:00 uur, 14:00 uur, 15:00 uur, 16:00 uur en 17:00 uur	06:39 uur	18:55 uur
21 juni (UTC+02:00)	08:00 uur, 09:00 uur, 10:00 uur, 11:00 uur, 12:00 uur, 13:00 uur, 14:00 uur, 15:00 uur, 16:00 uur en 17:00 uur	05:19 uur	22:04 uur
21 september (UTC+02:00)	08:00 uur, 09:00 uur, 10:00 uur, 11:00 uur, 12:00 uur, 13:00 uur, 14:00 uur, 15:00 uur, 16:00 uur en 17:00 uur	07:24 uur	19:39 uur
21 december (UTC+01:00)	09:00 uur, 10:00 uur, 11:00 uur, 12:00 uur, 13:00 uur, 14:00 uur, 15:00 uur en 16:00 uur	08:46 uur	16:30 uur
Tabel:	Meettijdstippen gedurende 4 seizoenen elk een dag en relevante tijdstippen		

Door het onderzoek uit te voeren op deze dagen en tijdstippen wordt inzicht verschaft in de zon- en schaduwwerking gedurende een heel jaar. Het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek is verbeeld op de navolgende pagina's waarbij de bestaande situatie steeds aan de bovenzijde van de pagina staat en de situatie na de geplande herontwikkeling van het C&A pand onderaan. De volgorde van de afbeeldingen is overeenkomstig bovenstaande tabel. Te beginnen met 21 maart 08:00 uur, 09:00 uur enzoverder tot en met 21 december 16:00 uur als laatste afbeelding.

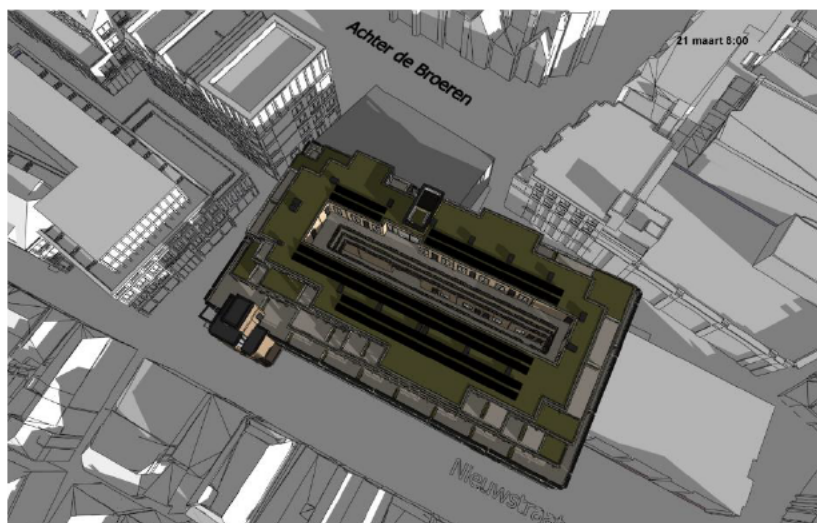
De verbeeldingen van 21 maart/21 september zijn het meest representatief, deze data vertegenwoordigen een goed gemiddelde van de te verwachten schaduwwerking gedurende een jaar, 21 december en 21 juni vormen meer de uitersten.

Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek komt naar voren dat zowel het appartementengebouw, hoek Drie Pistolengang-Klokkensteeg, hoek Weeshuisstraat-Achter de Broeren-Broerenstraat en hoek Weeshuisstraat-Broerenstraat, als de meest kritische panden aan te merken zijn.

bestaand



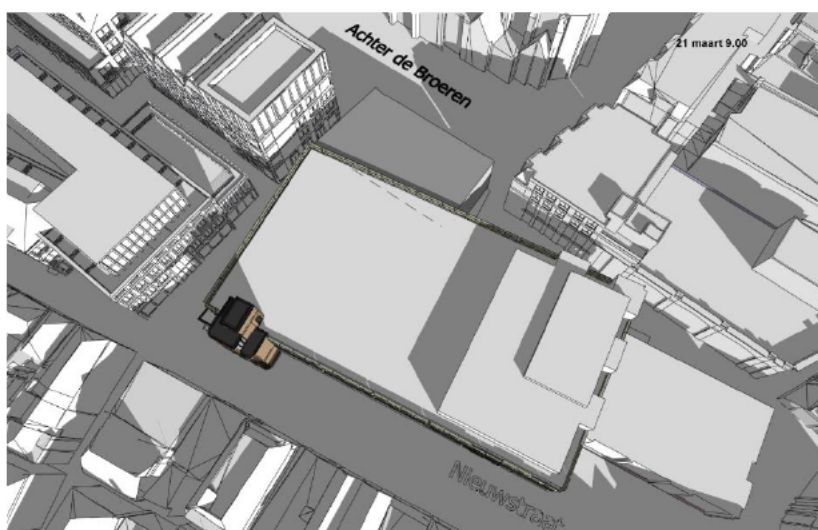
nieuw



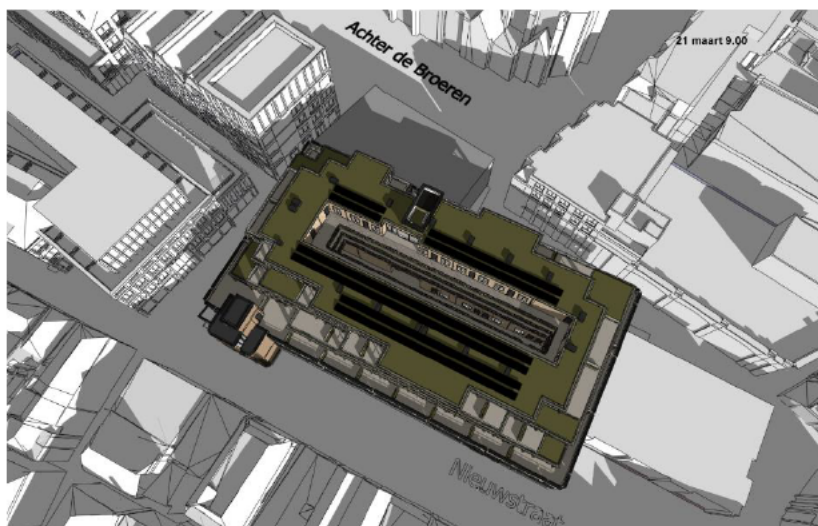
bestemmingsplan



bestaand



nieuw



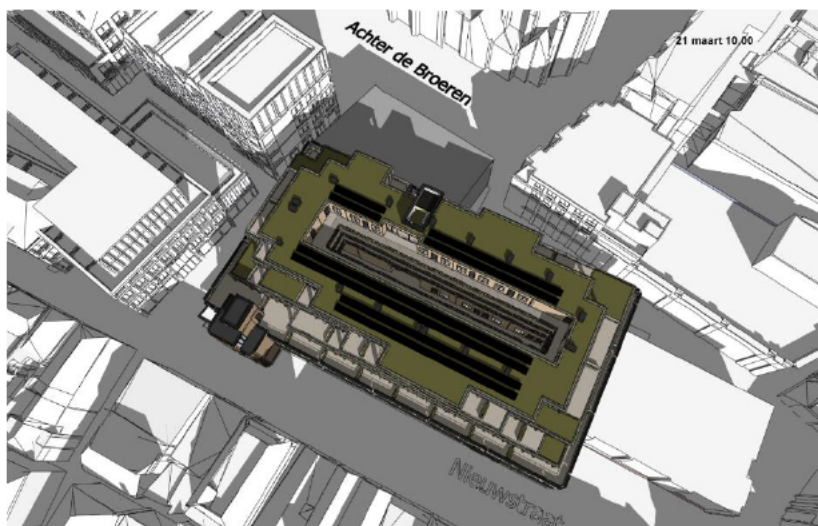
bestemmingsplan



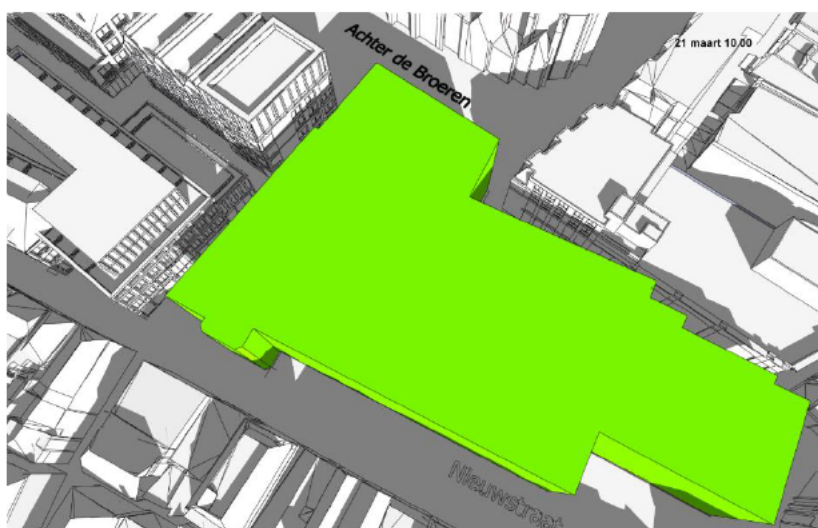
bestaand



nieuw



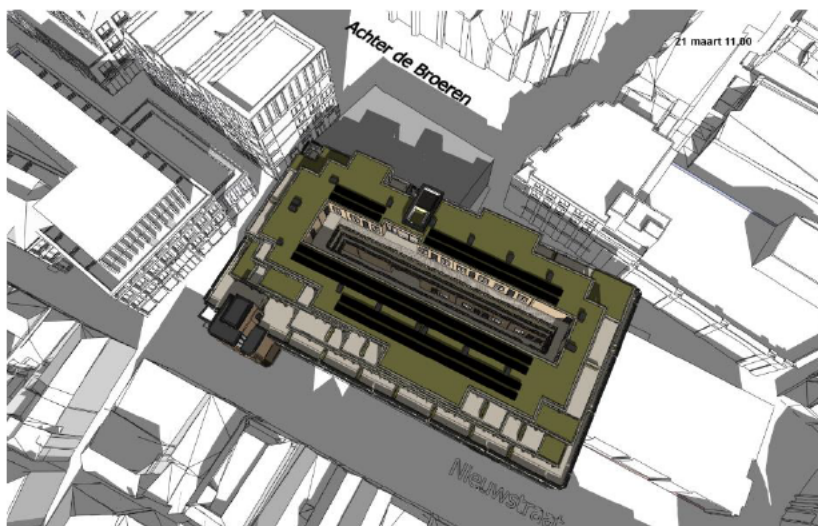
bestemmingsplan



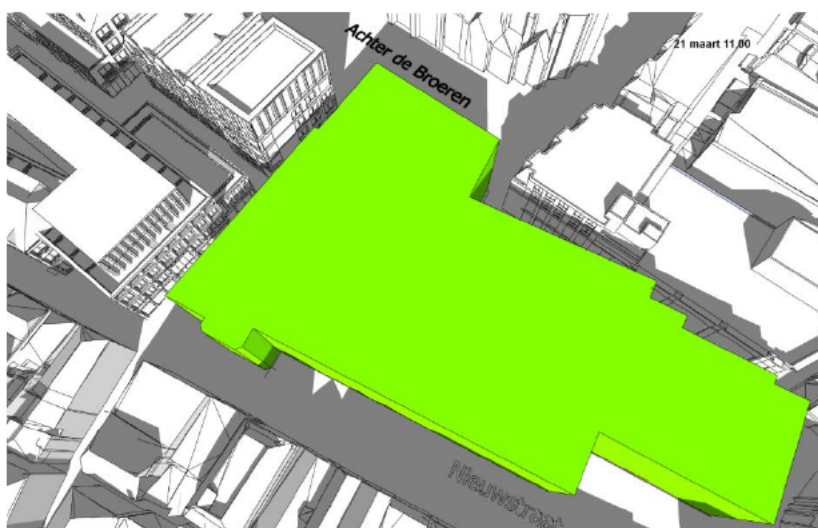
bestaand



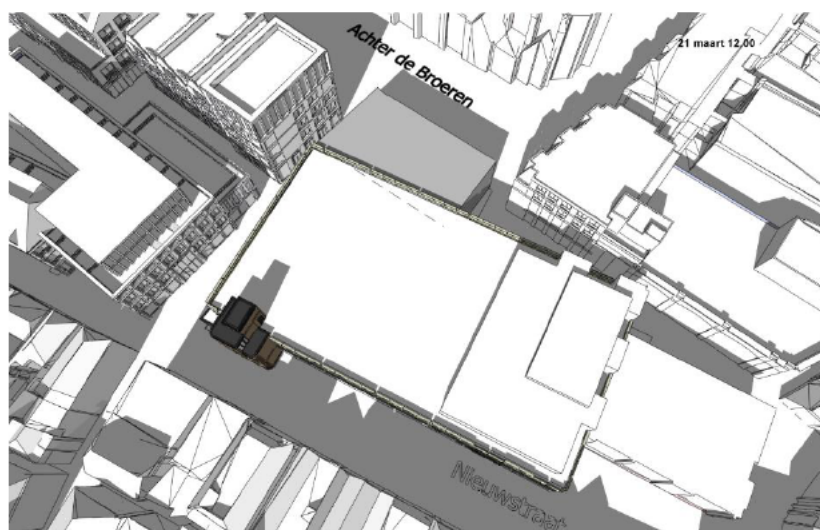
nieuw



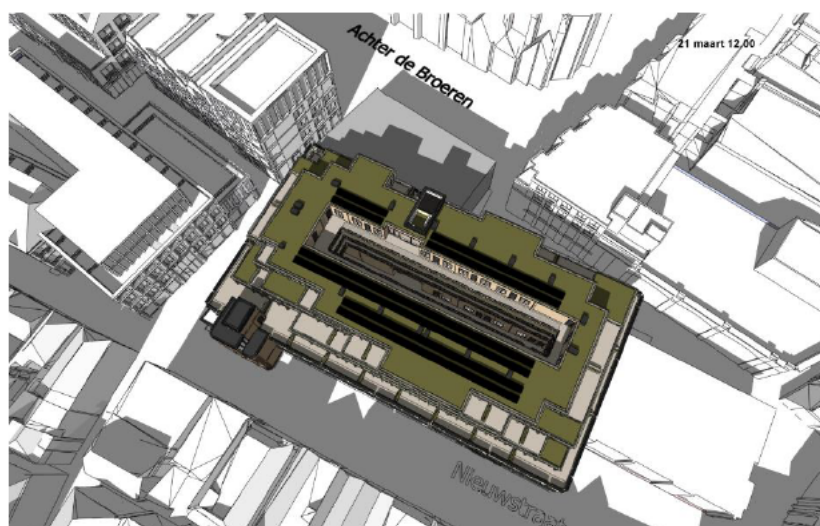
bestemmingsplan



bestaand



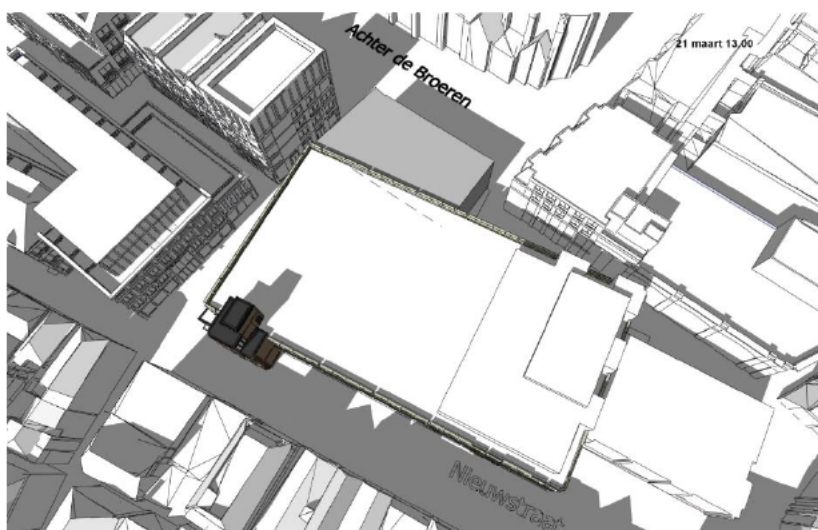
nieuw



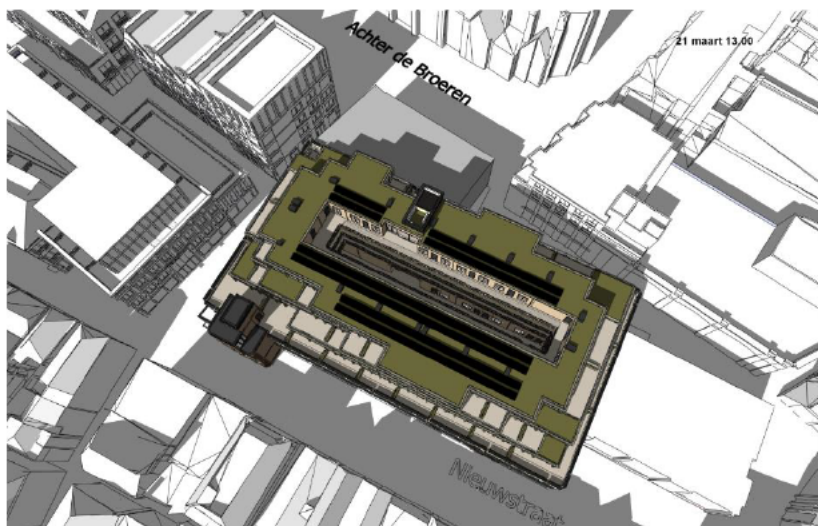
bestemmingsplan



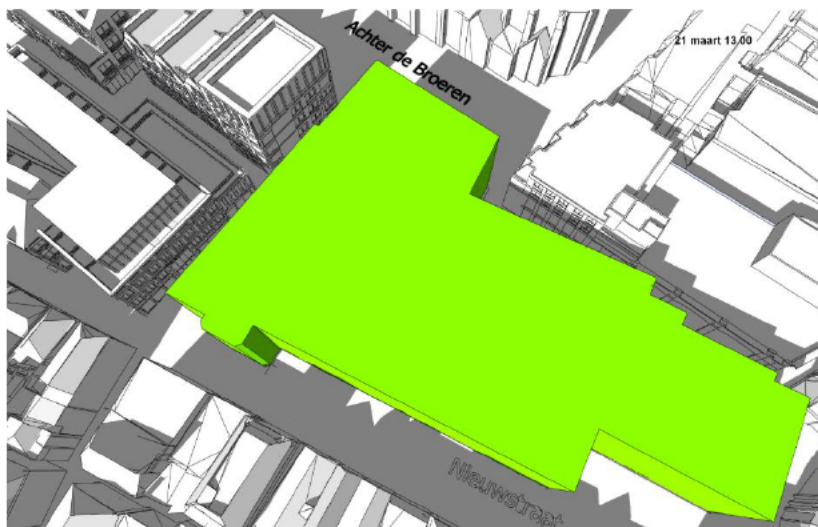
bestaand



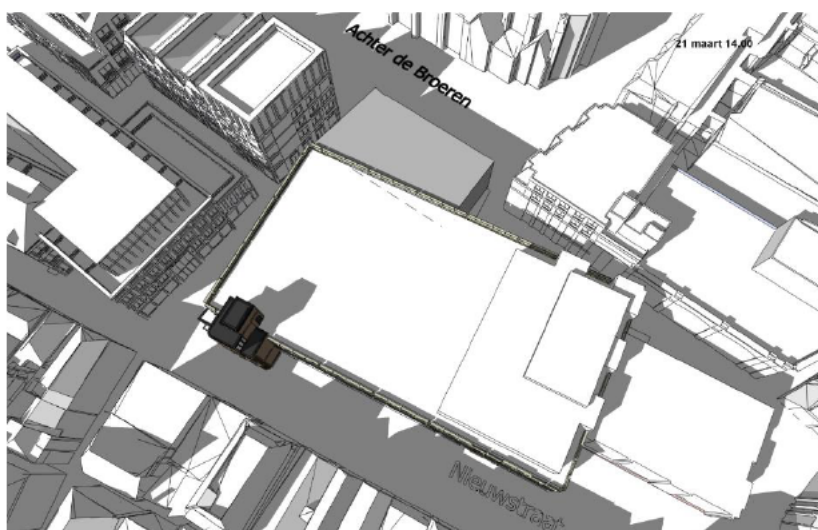
nieuw



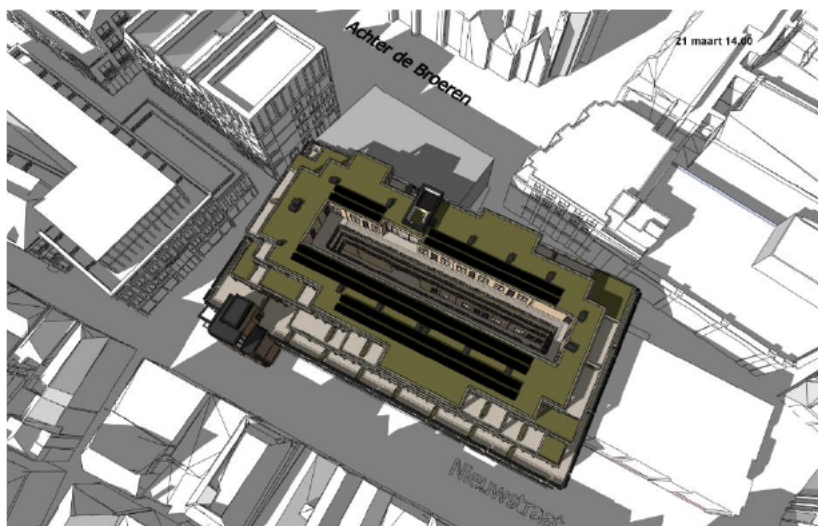
bestemmingsplan



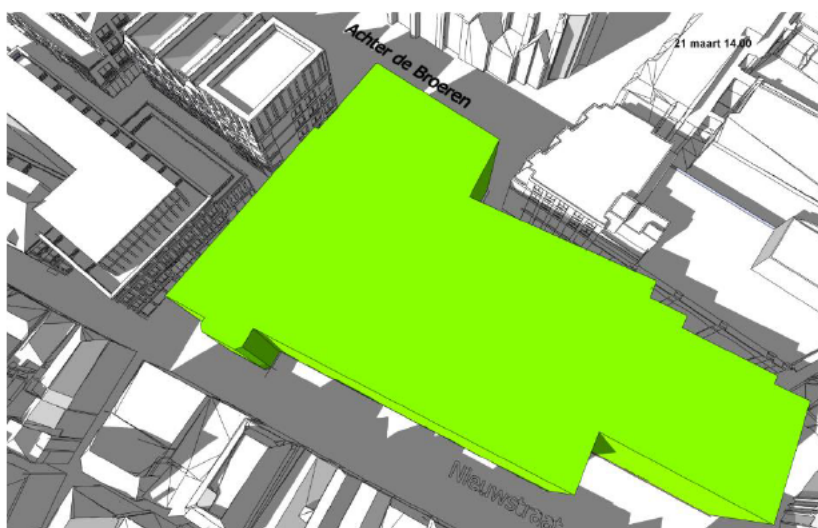
bestaand



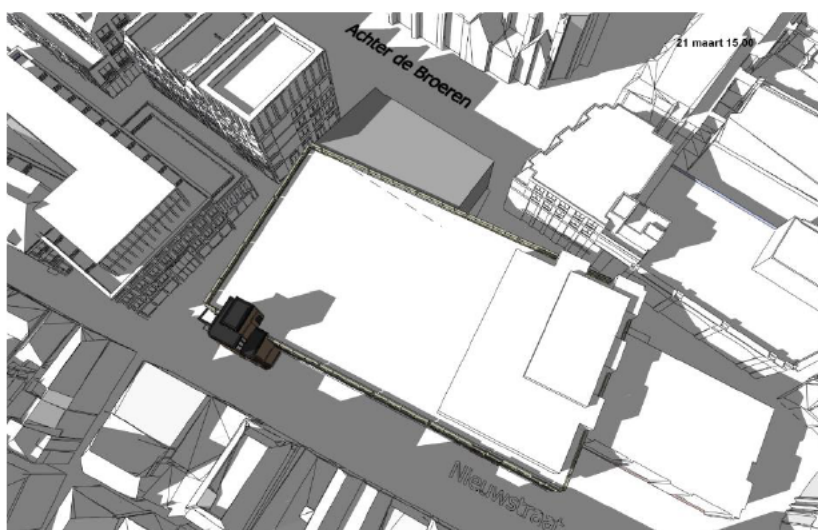
nieuw



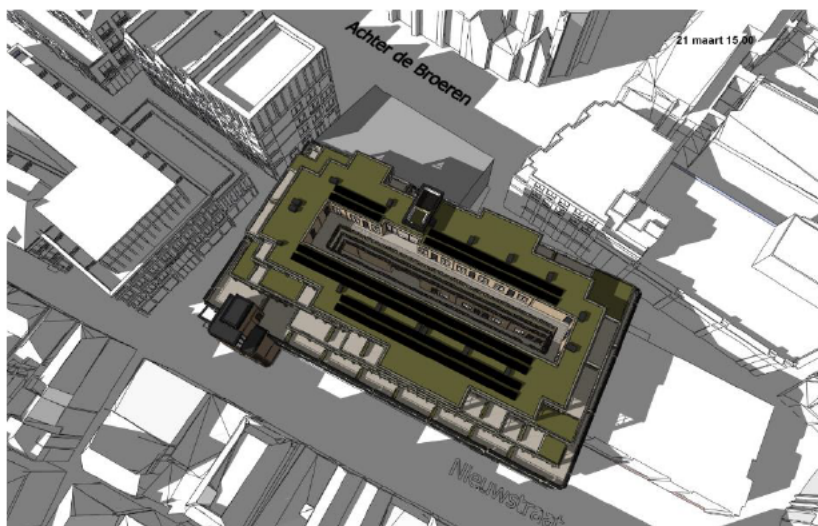
bestemmingsplan



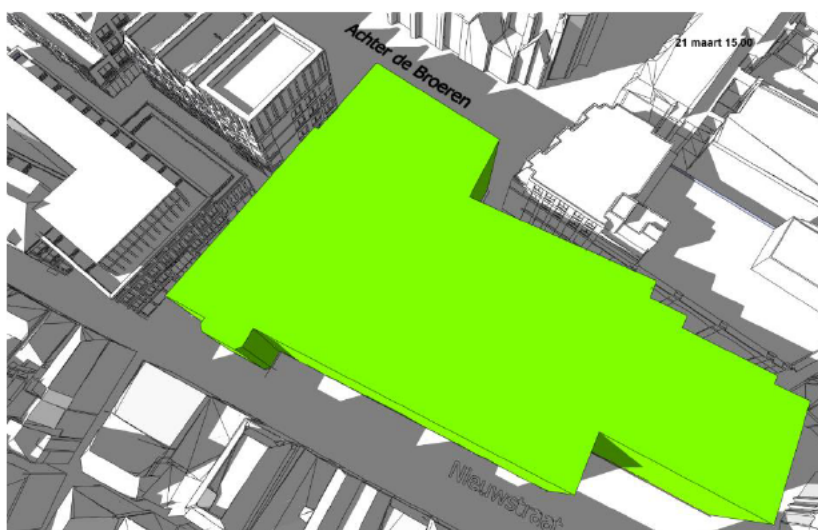
bestaand



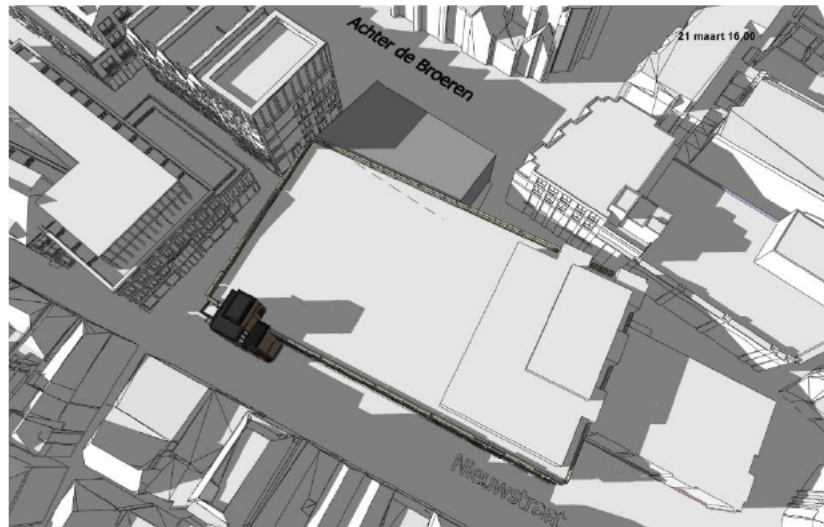
nieuw



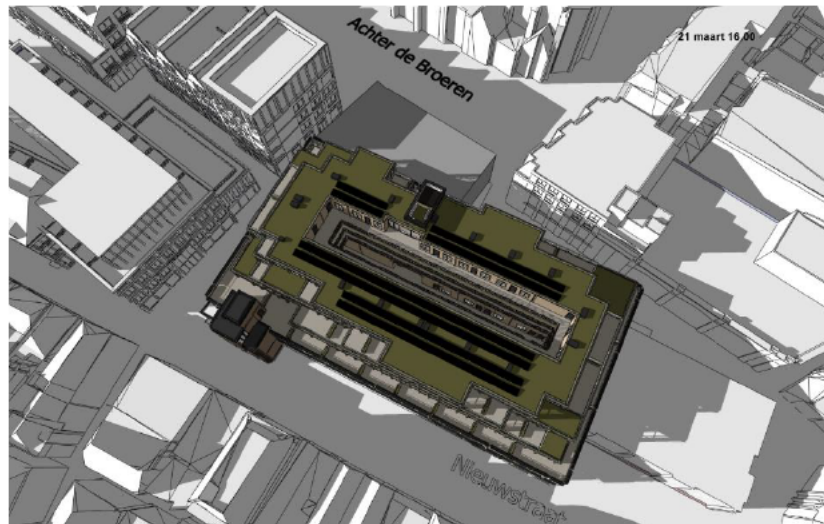
bestemmingsplan



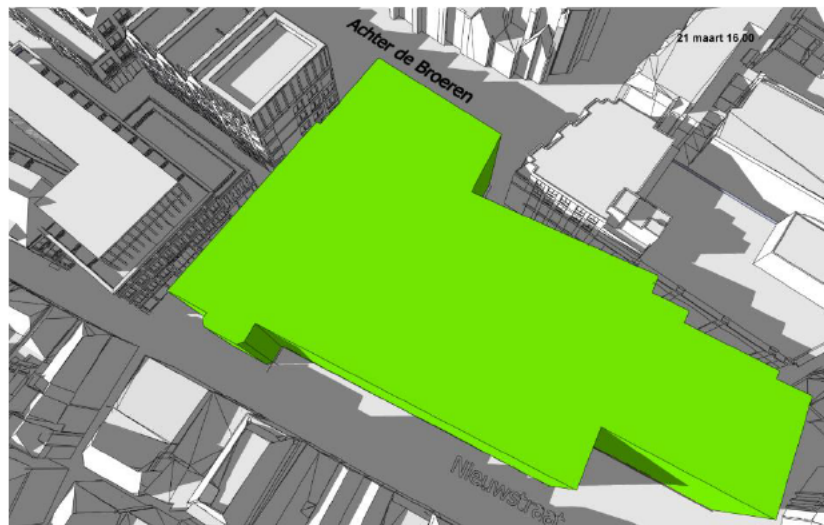
bestaand



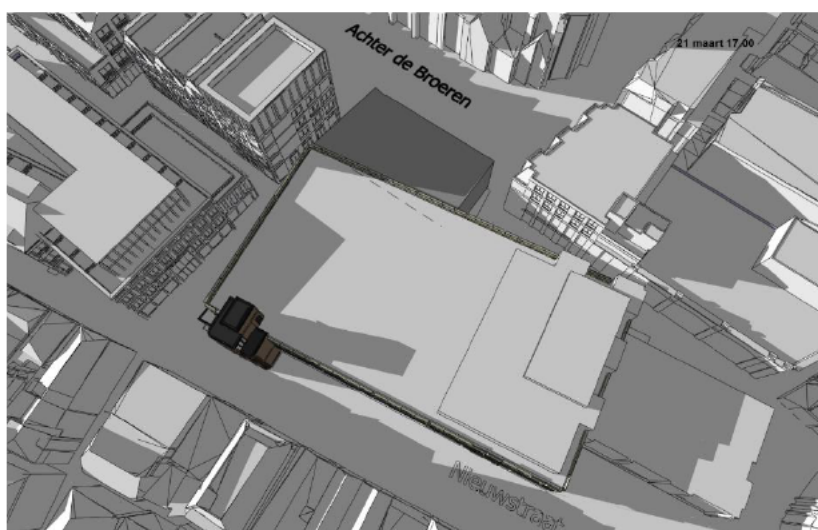
nieuw



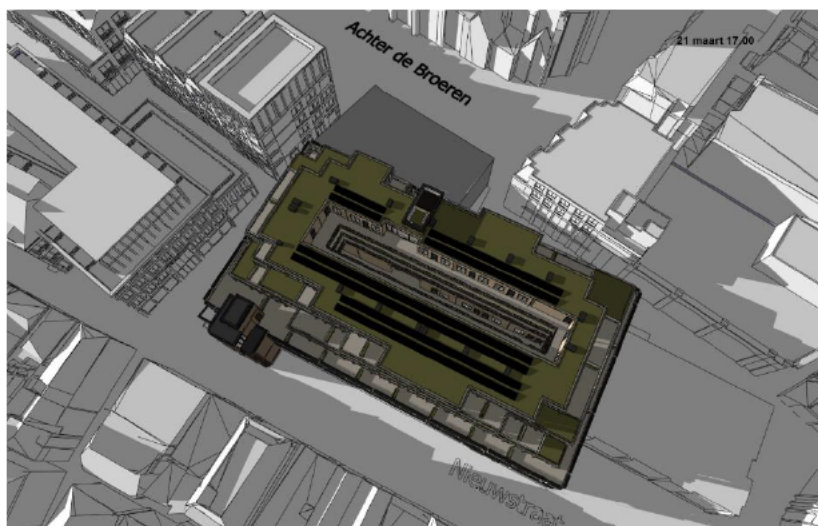
bestemmingsplan



bestaand



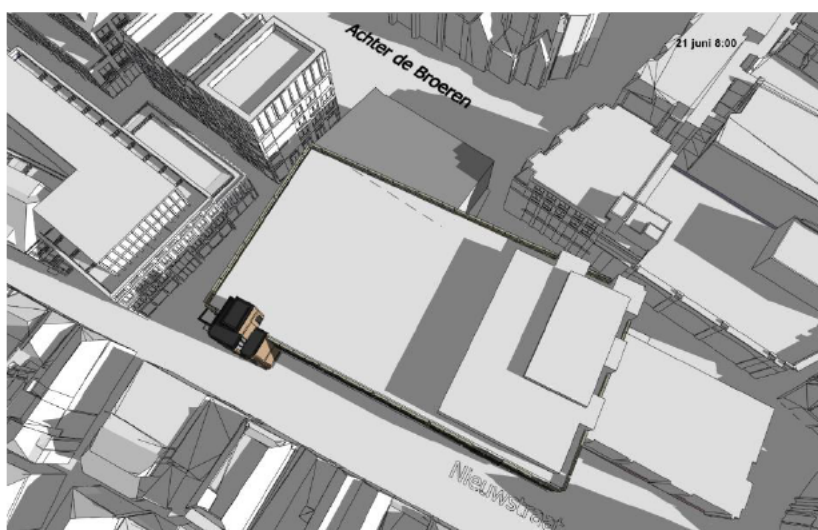
nieuw



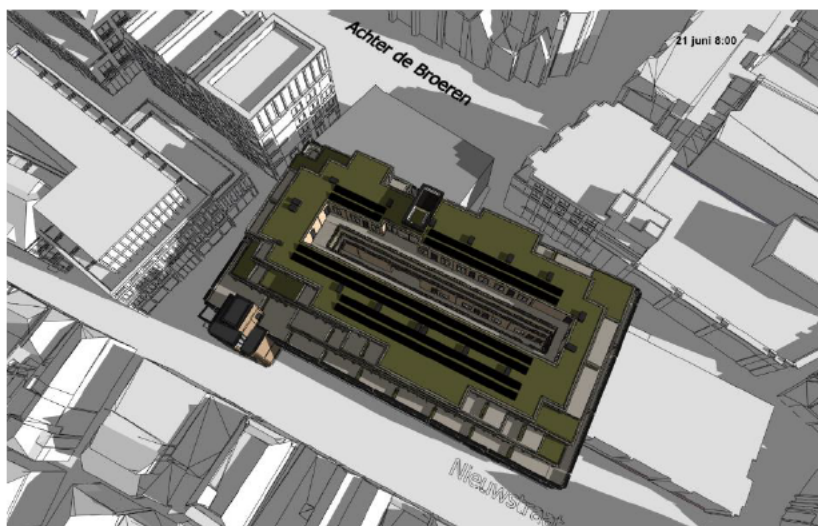
bestemmingsplan



bestaand



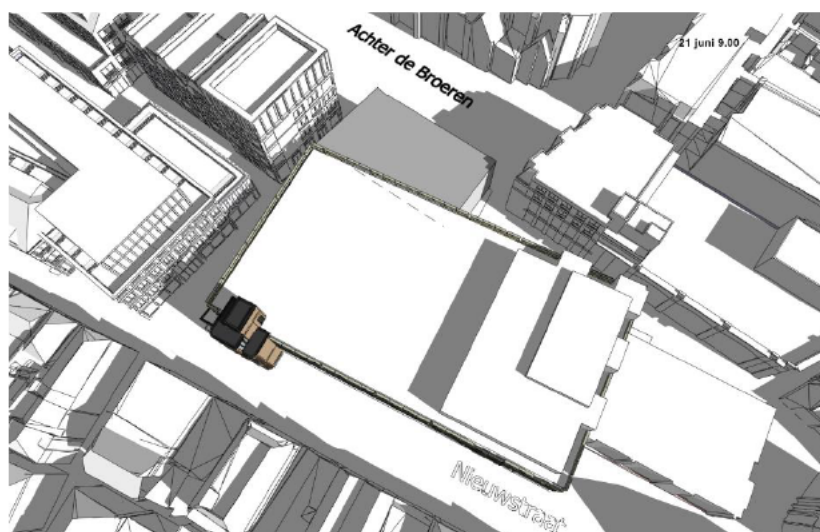
nieuw



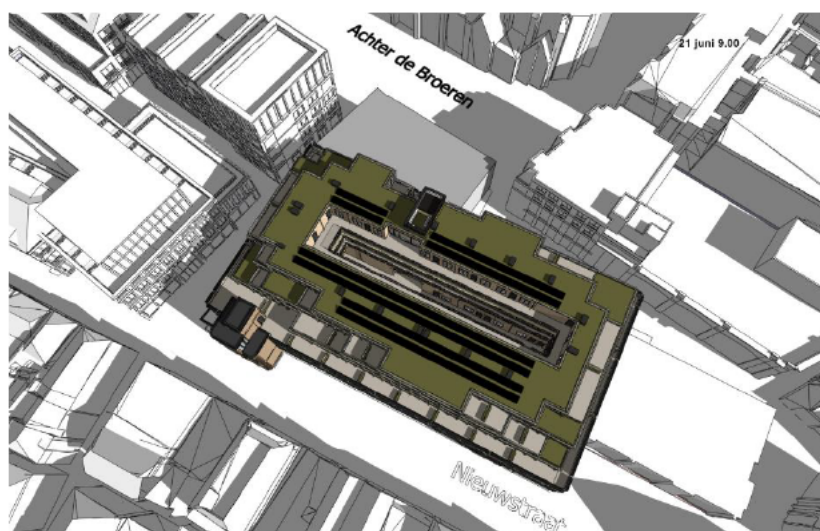
bestemmingsplan



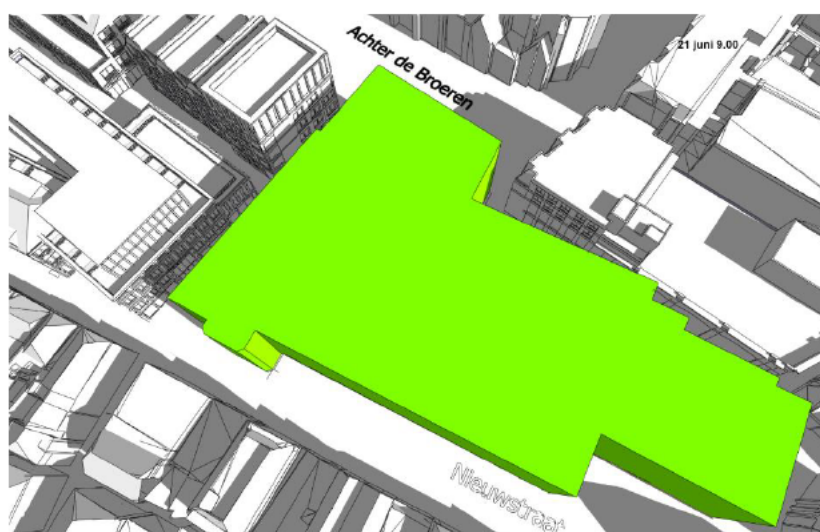
bestaand



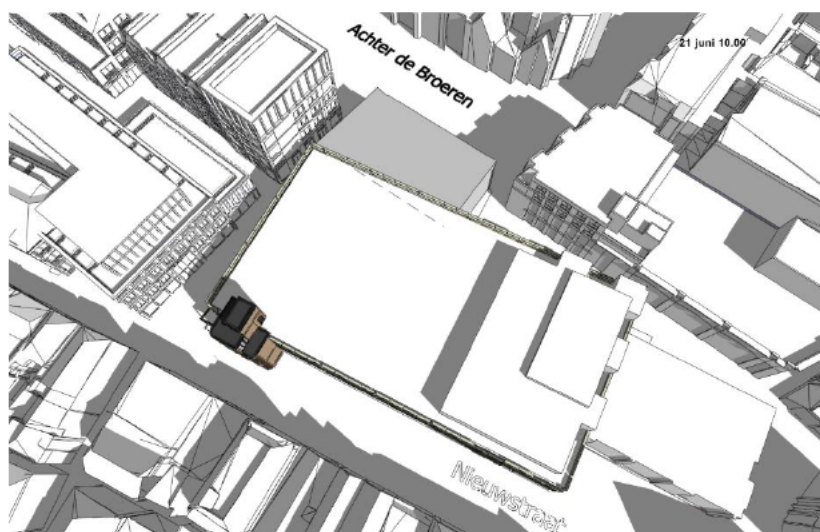
nieuw



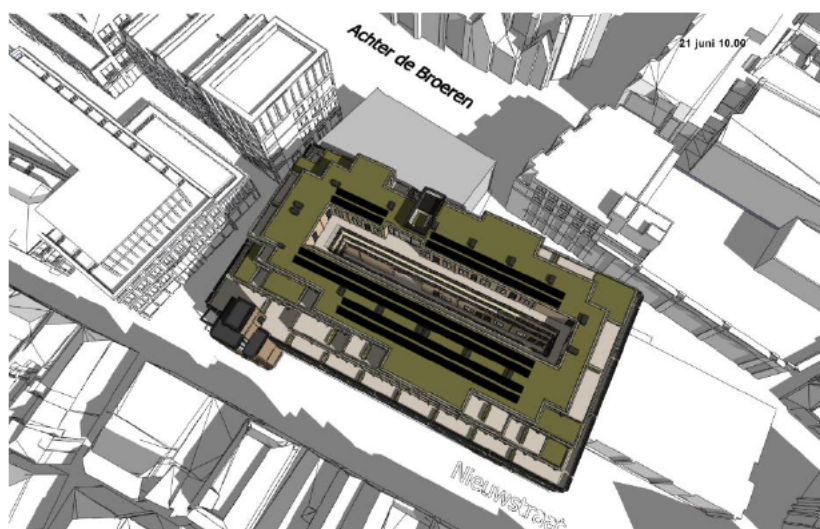
bestemmingsplan



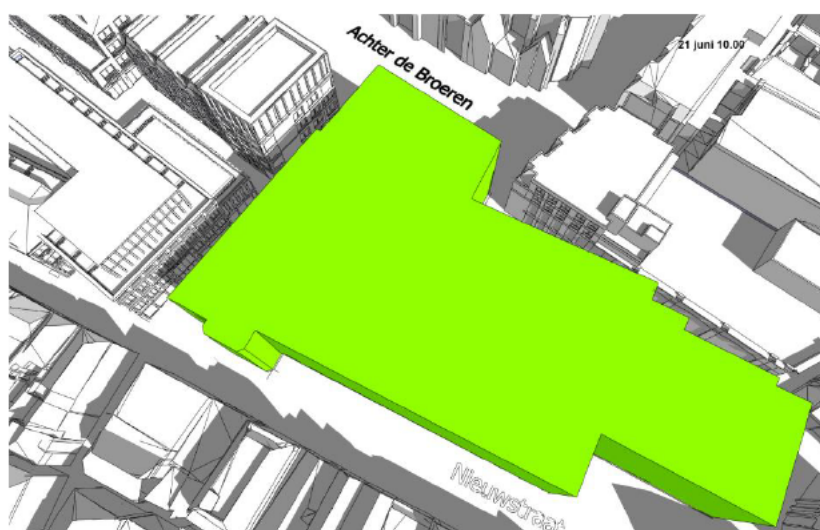
bestaand



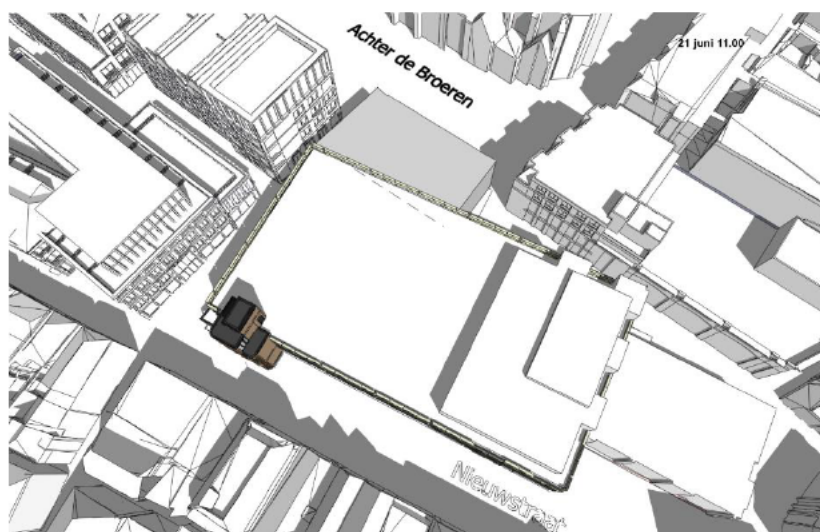
nieuw



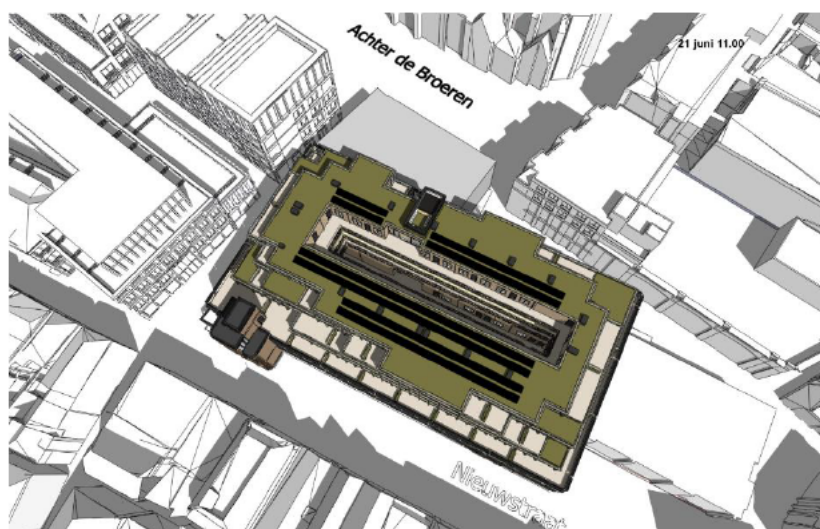
bestemmingsplan



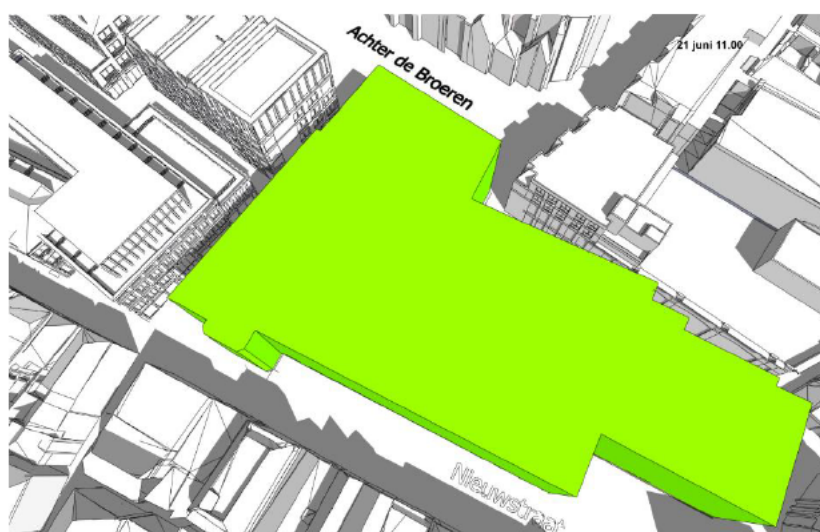
bestaand



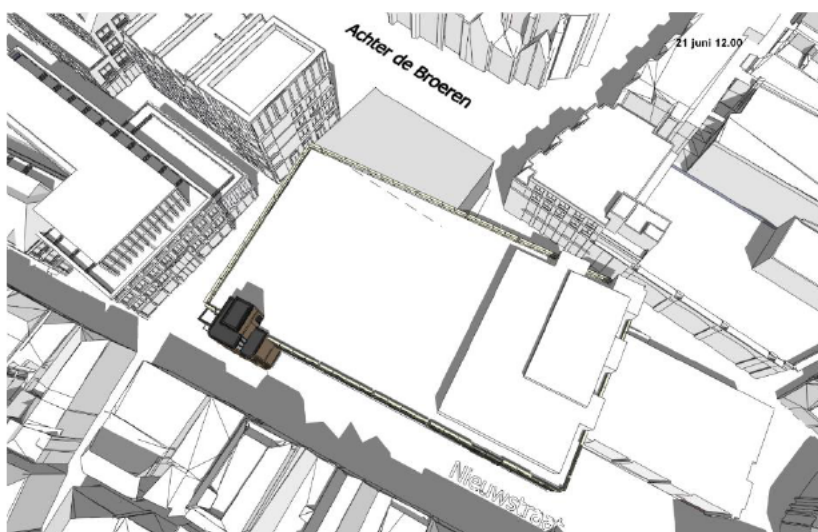
nieuw



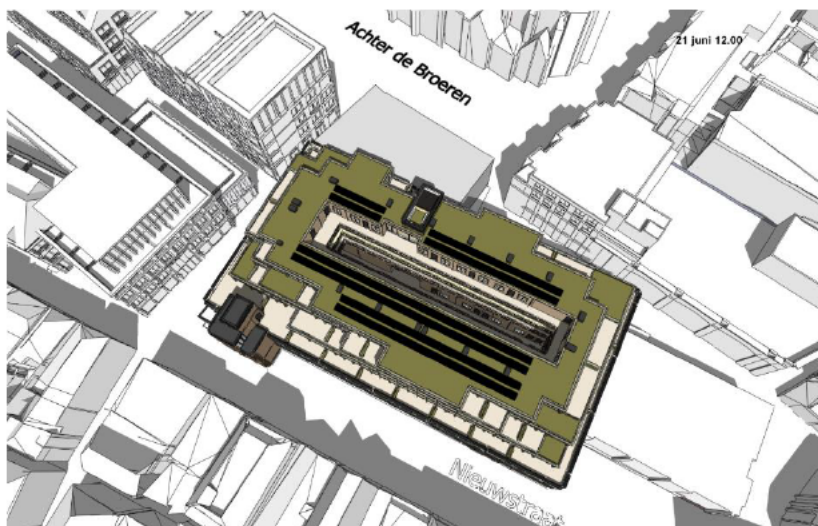
bestemmingsplan



bestaand



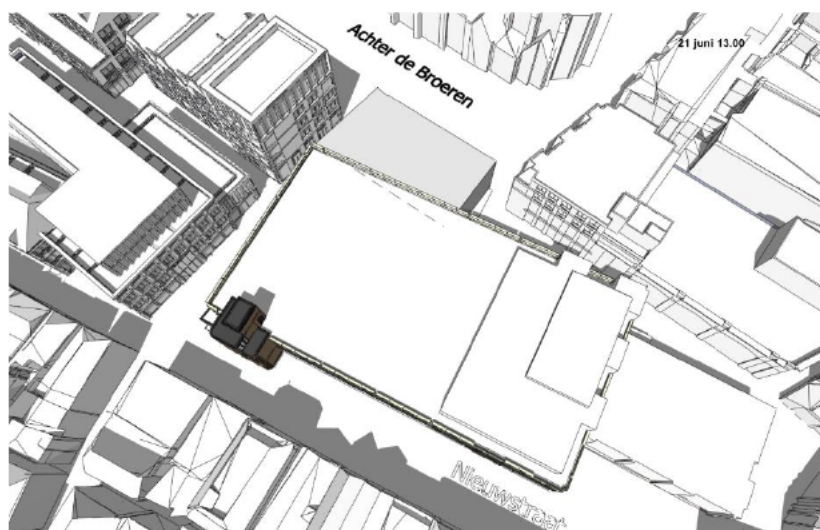
nieuw



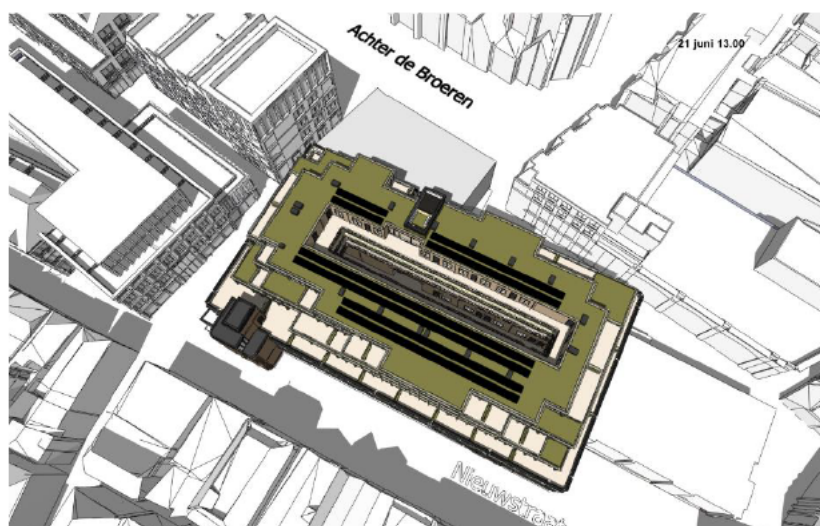
bestemmingsplan



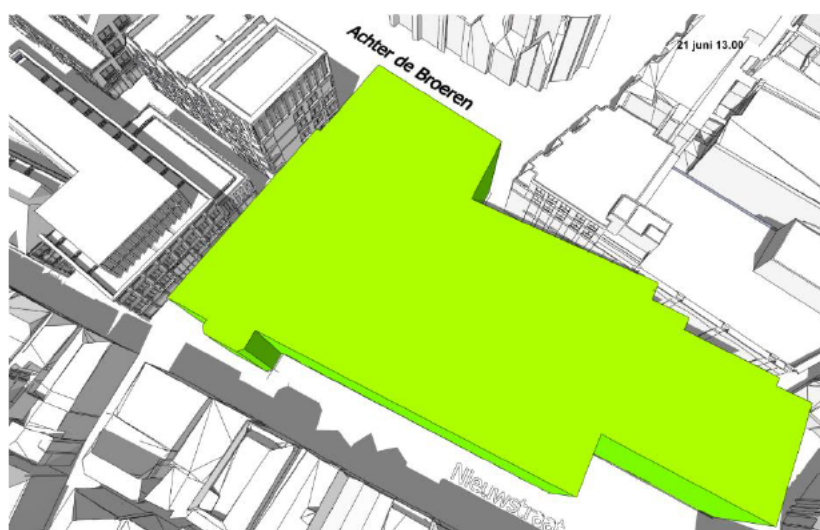
bestaand



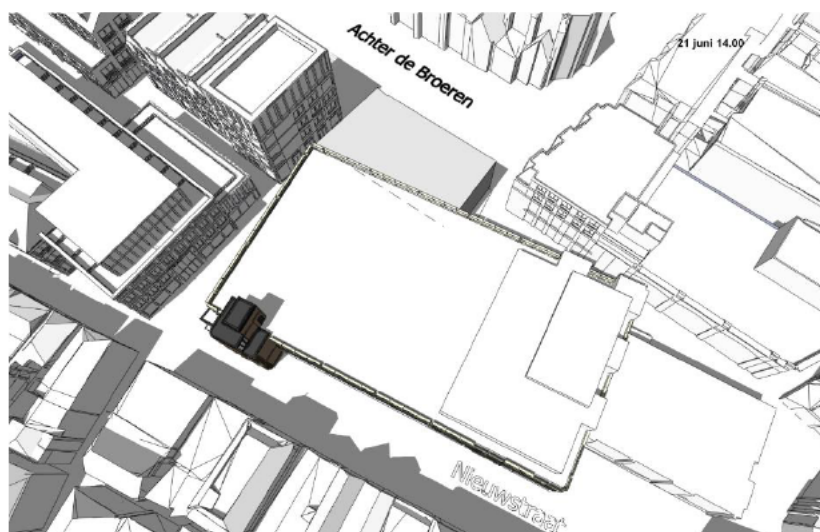
nieuw



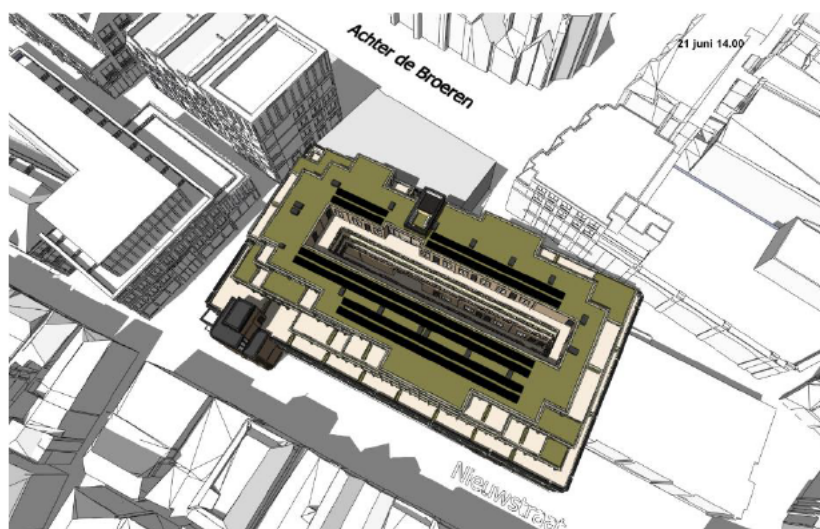
bestemmingsplan



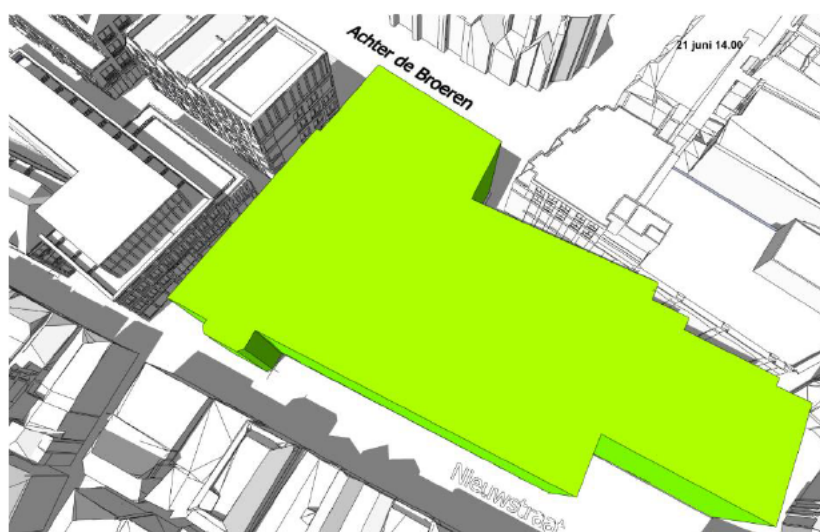
bestaand



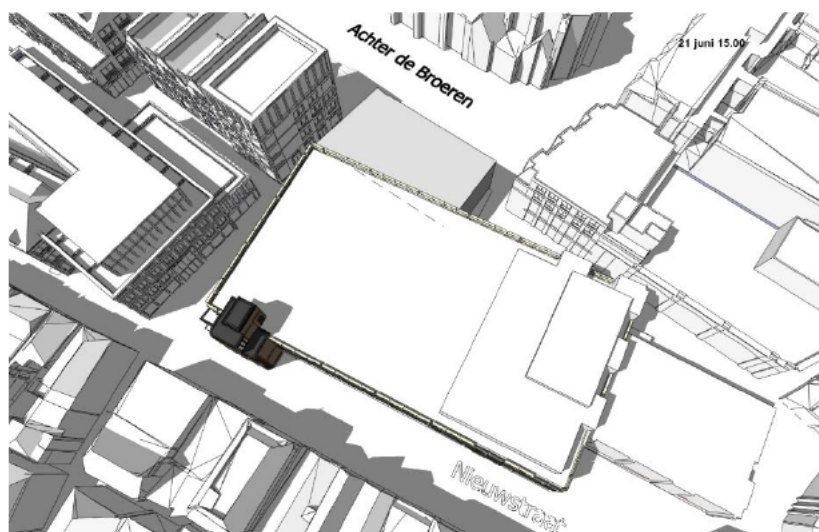
nieuw



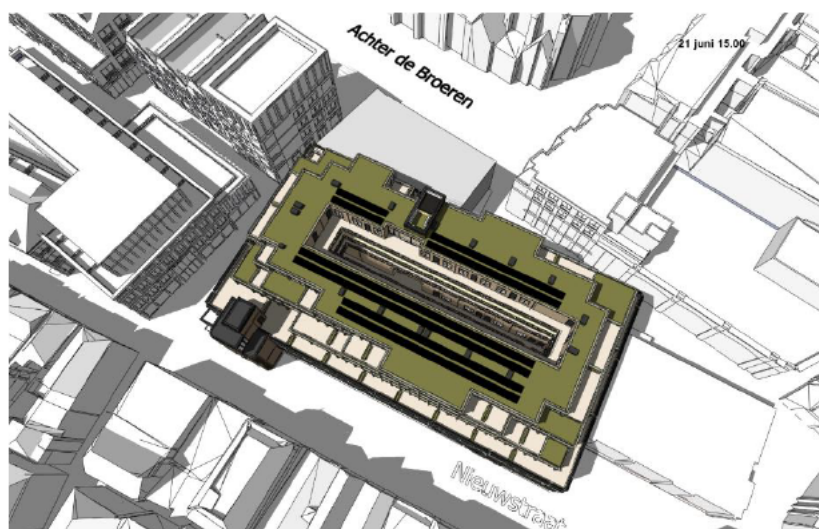
bestemmingsplan



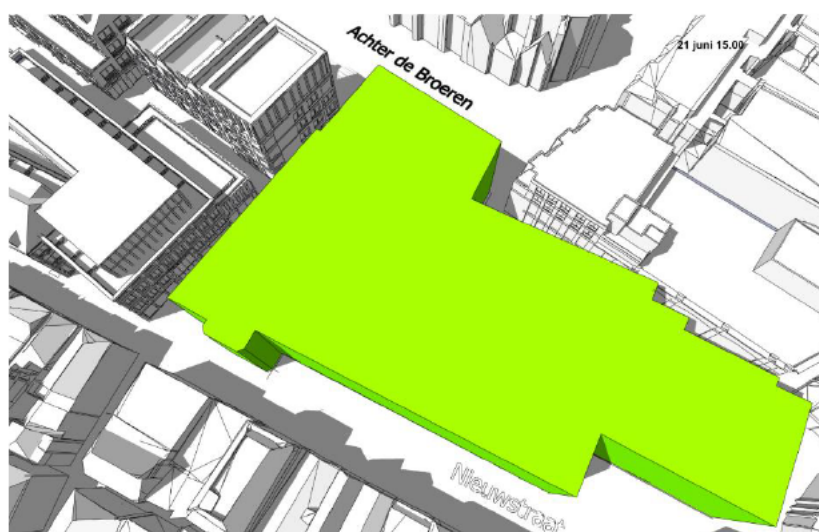
bestaand



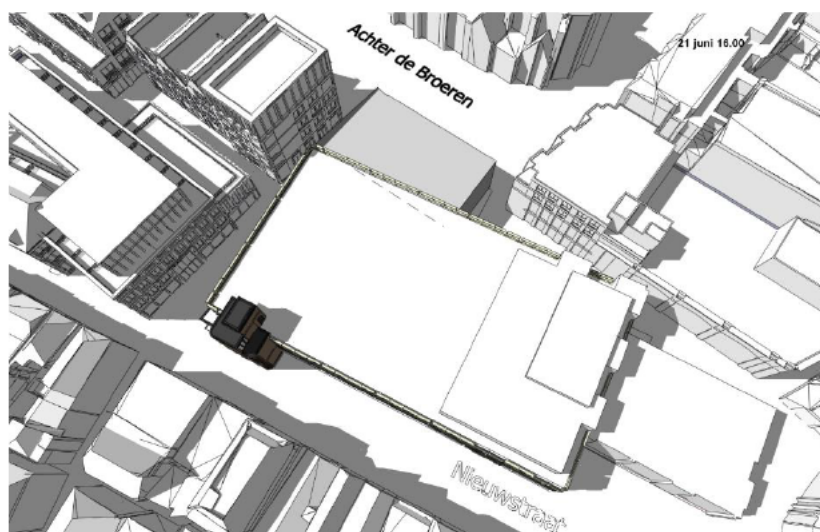
nieuw



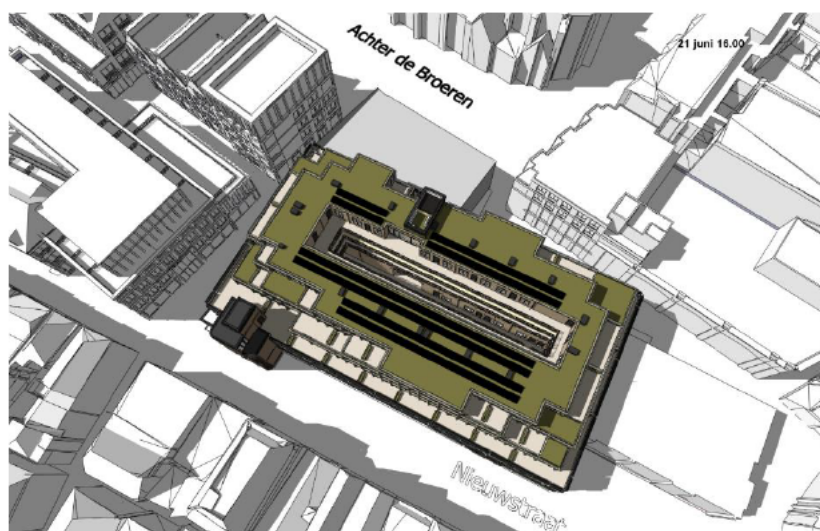
bestemmingsplan



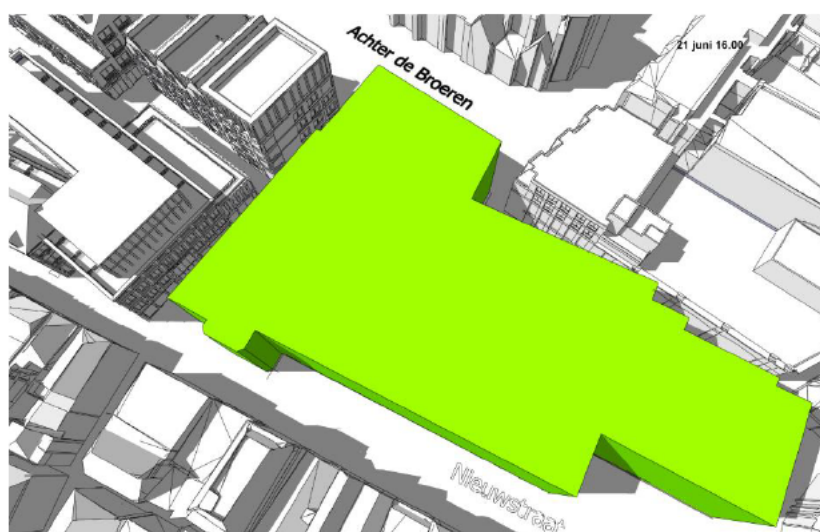
bestaand



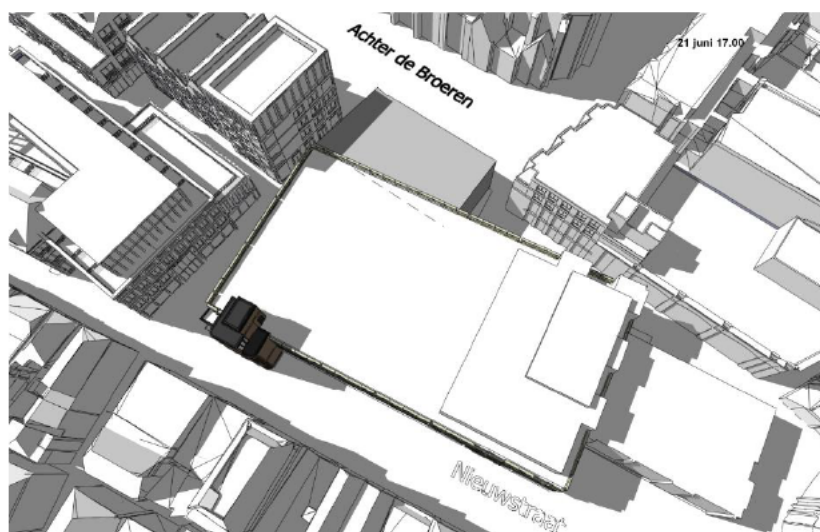
nieuw



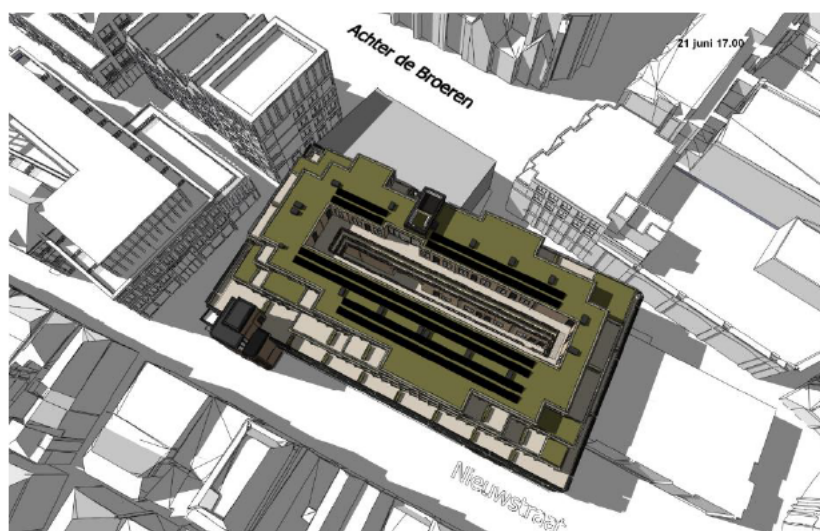
bestemmingsplan



bestaand



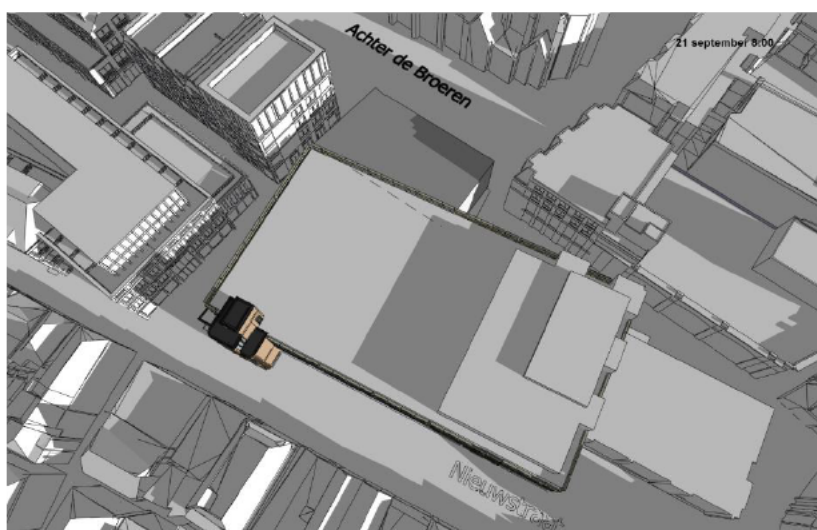
nieuw



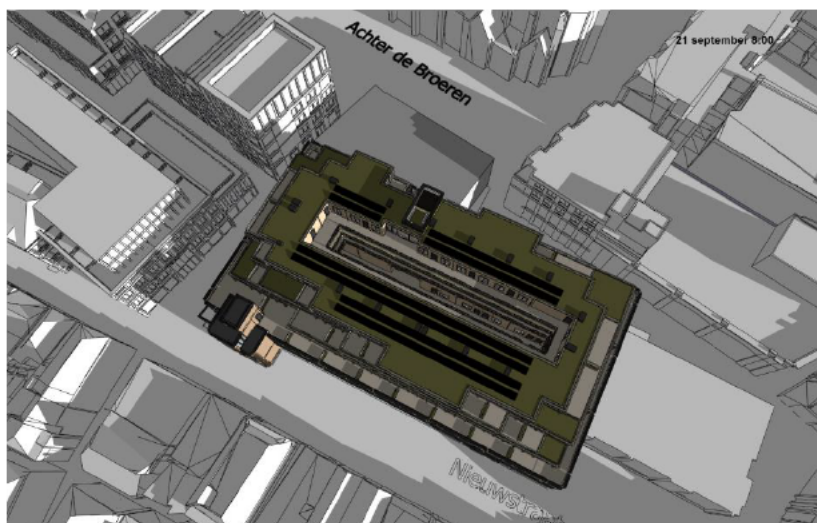
bestemmingsplan



bestaand



nieuw



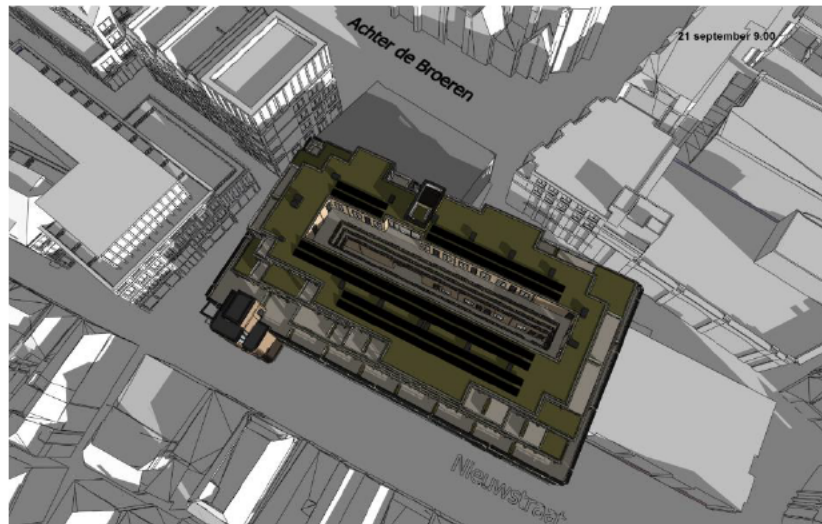
bestemmingsplan



bestaand



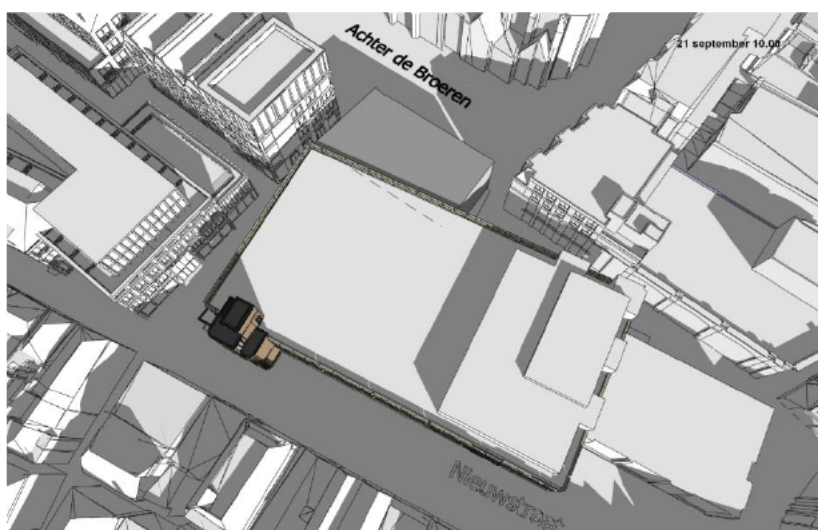
nieuw



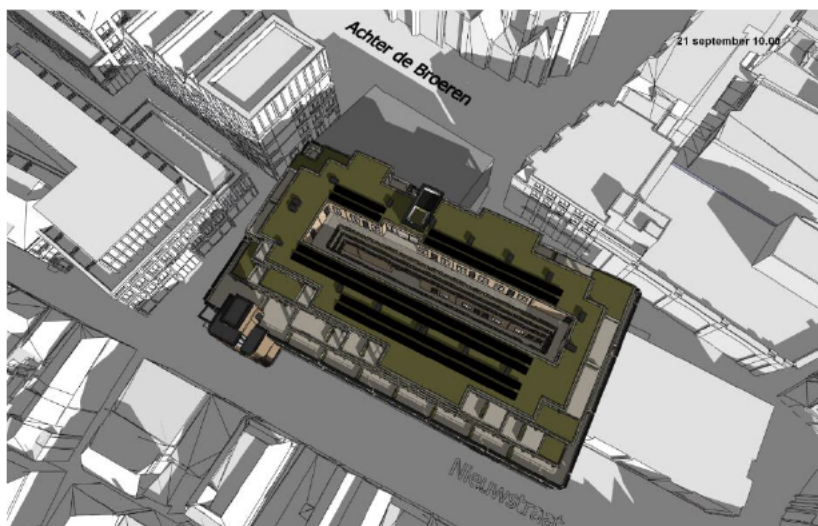
bestemmingsplan



bestaand



nieuw



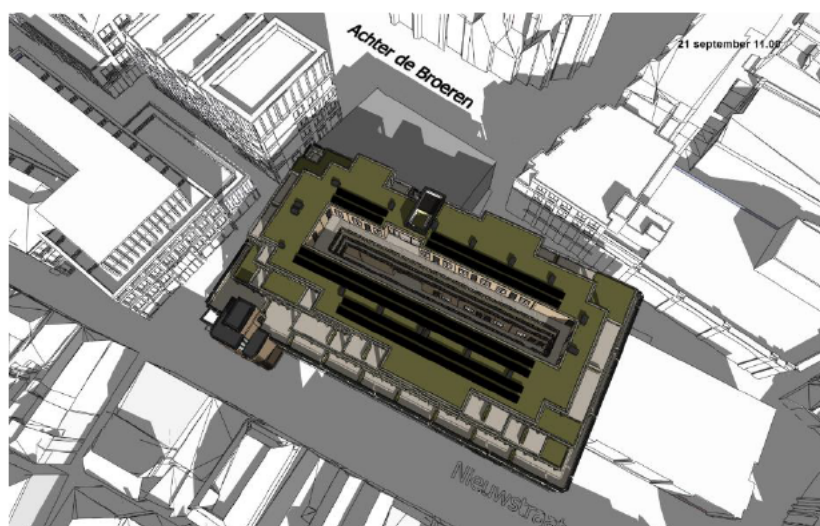
bestemmingsplan



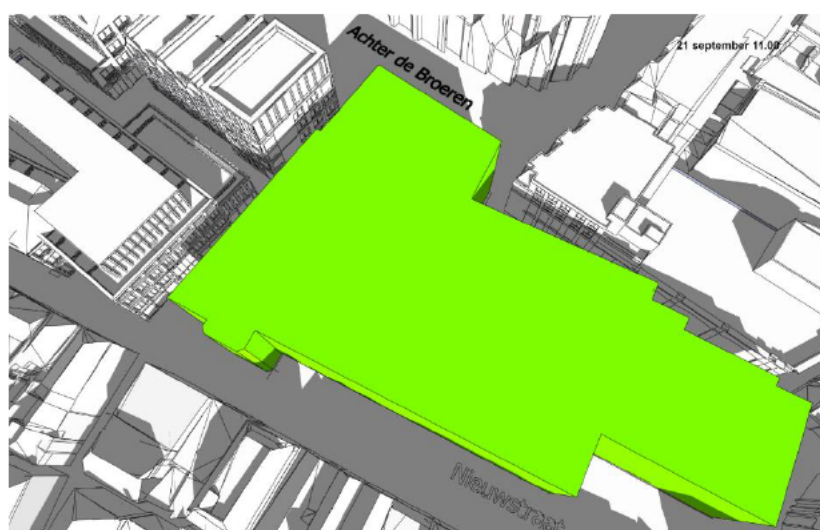
bestaand



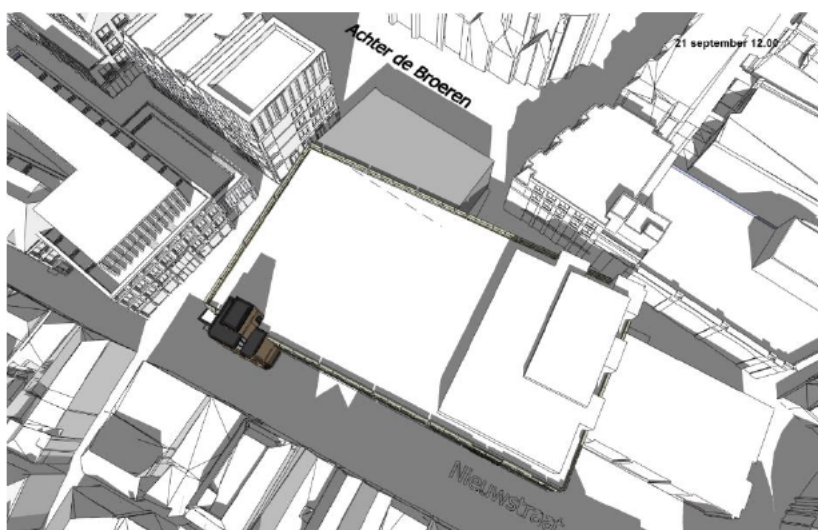
nieuw



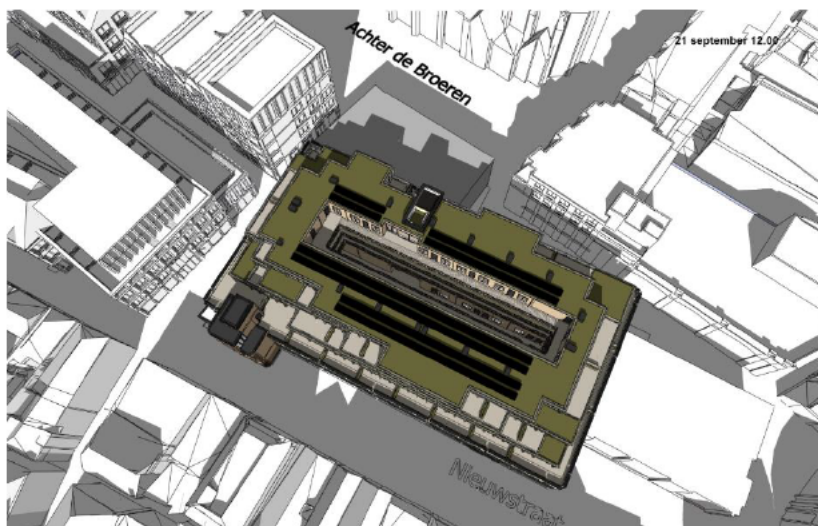
bestemmingsplan



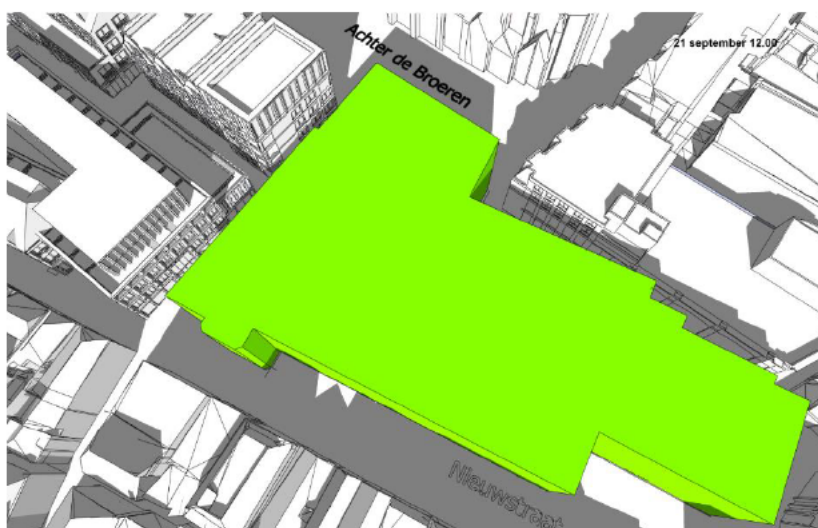
bestaand



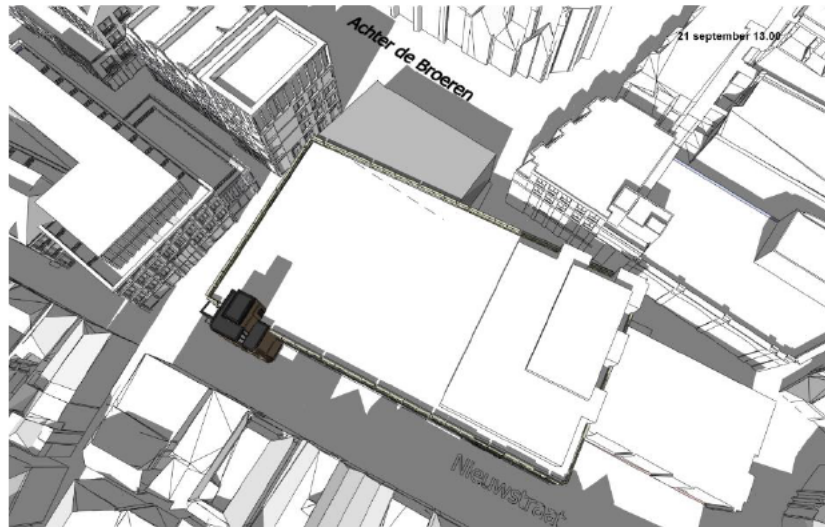
nieuw



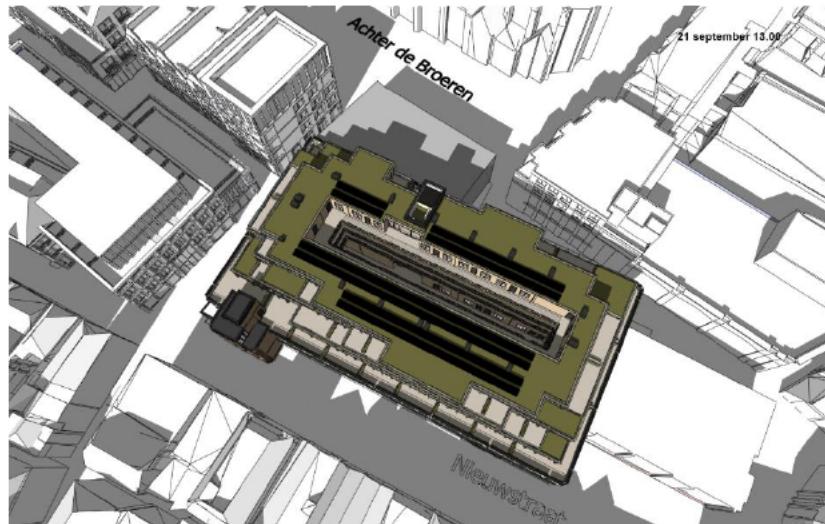
bestemmingsplan



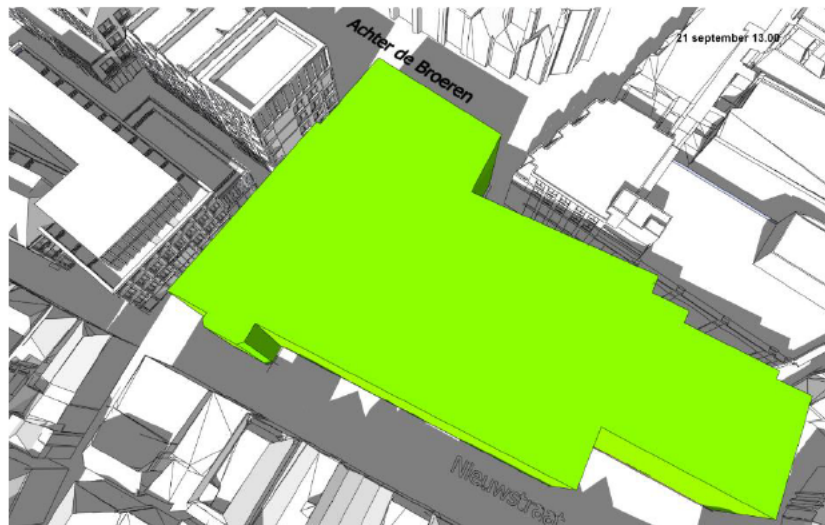
bestaand



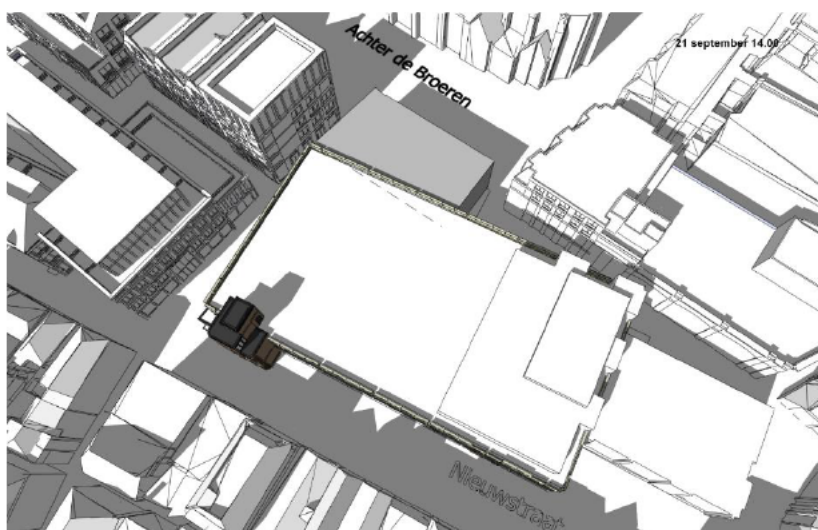
nieuw



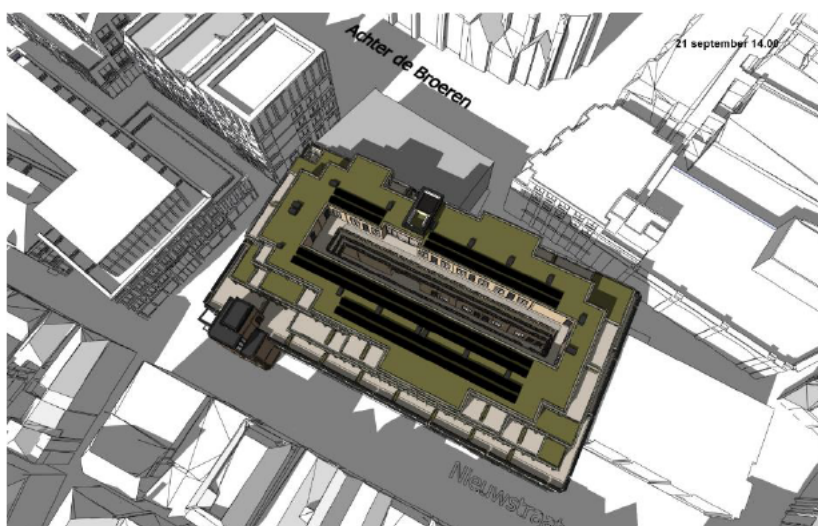
bestemmingsplan



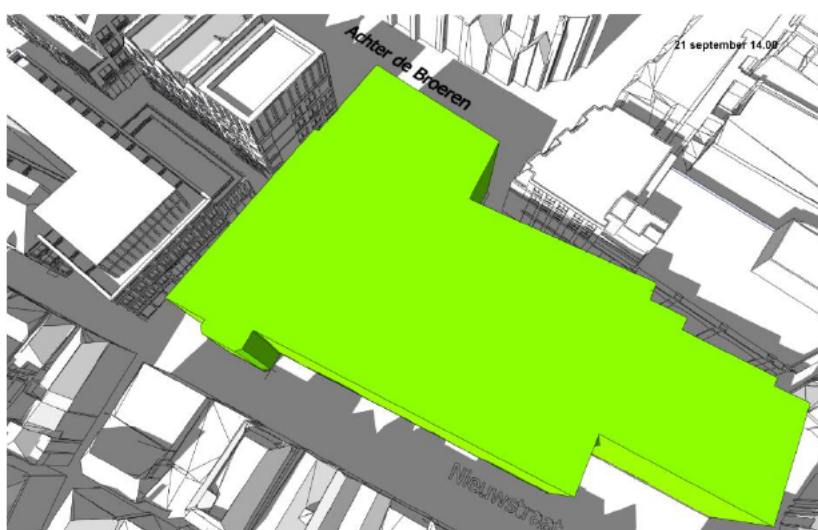
bestaand



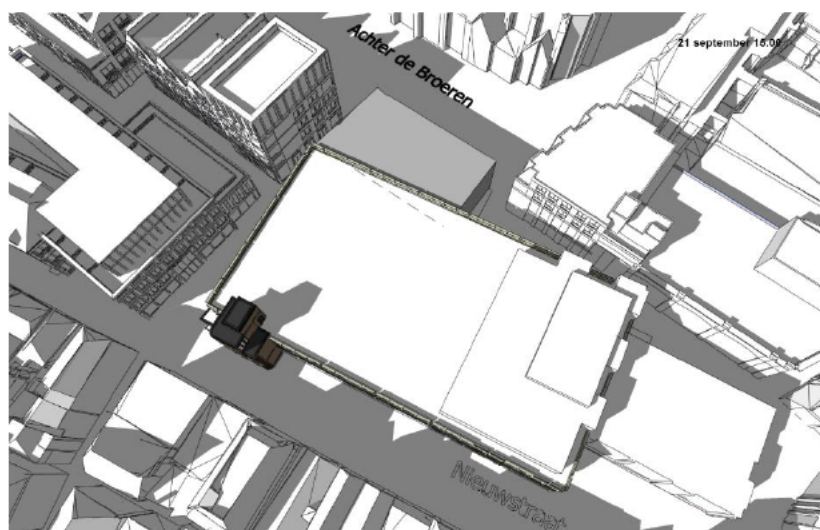
nieuw



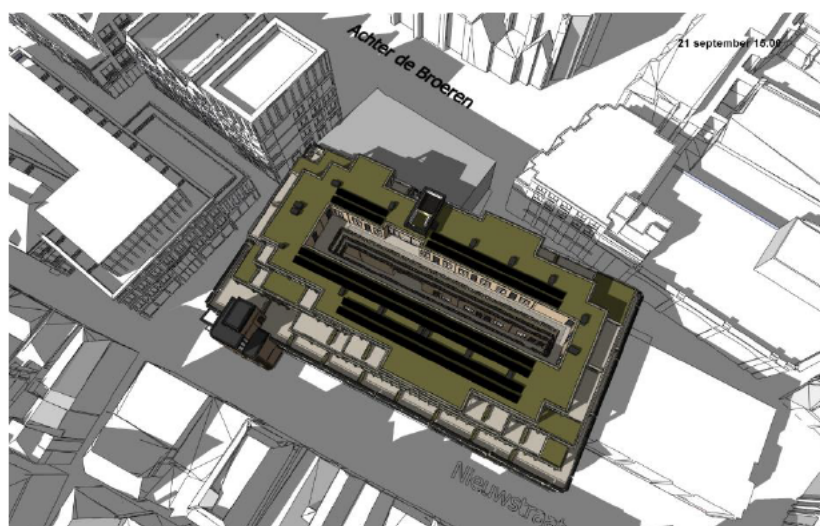
bestemmingsplan



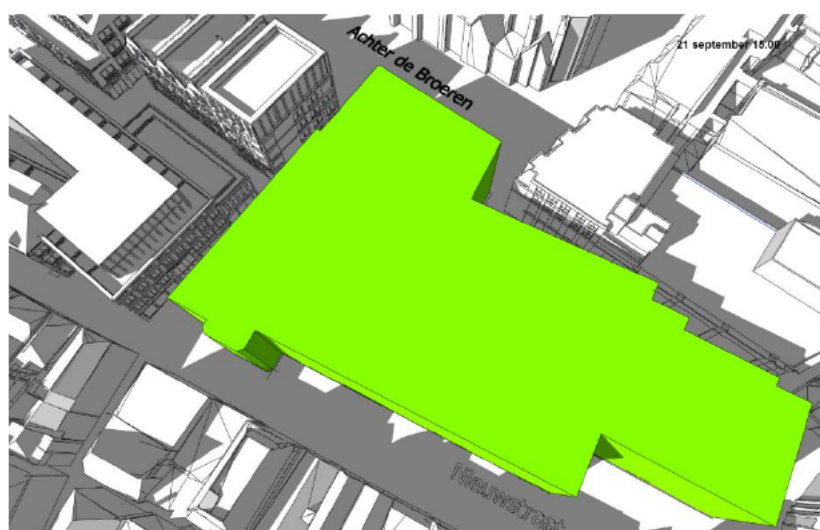
bestaand



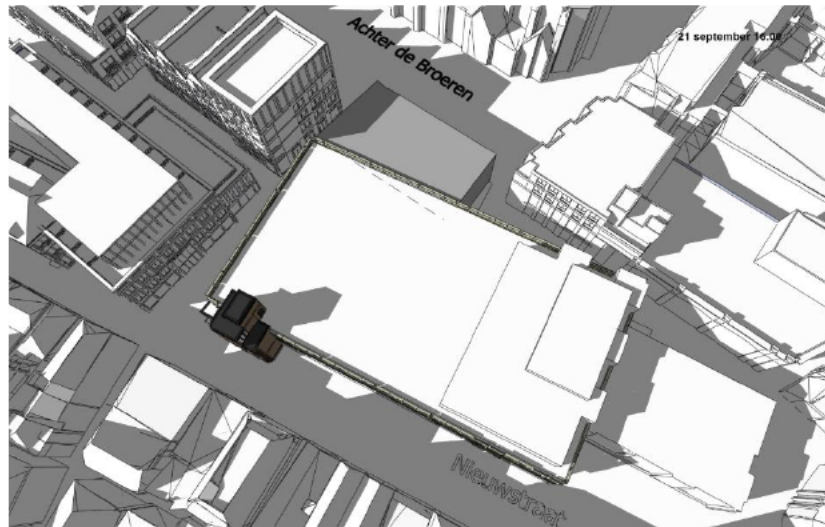
nieuw



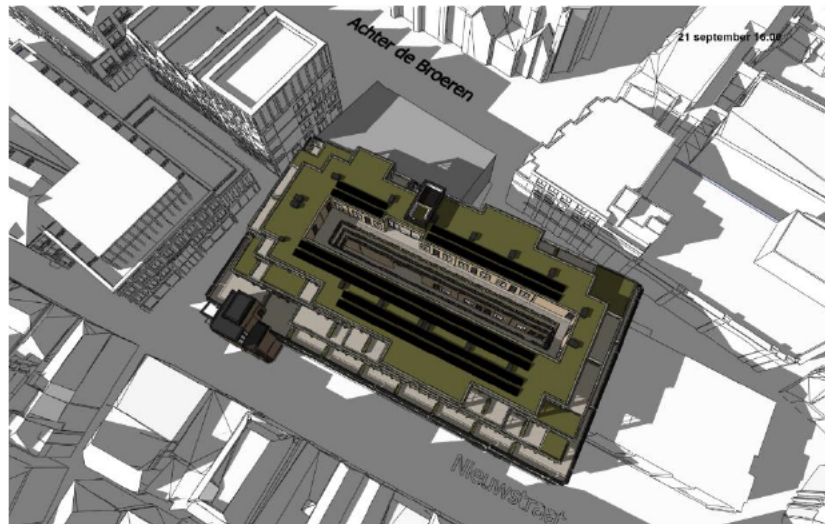
bestemmingsplan



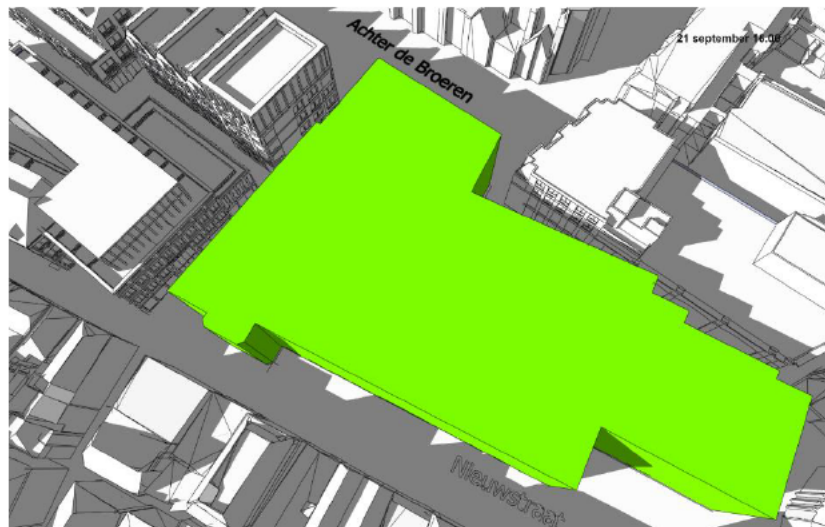
bestaand



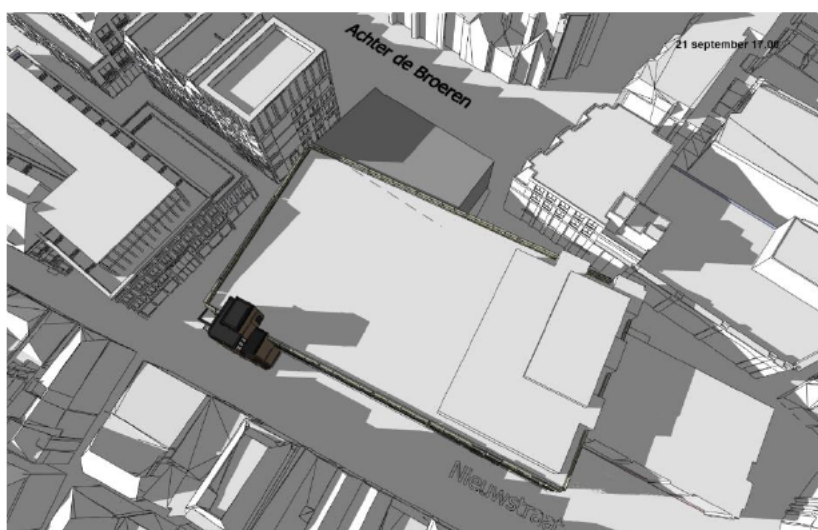
nieuw



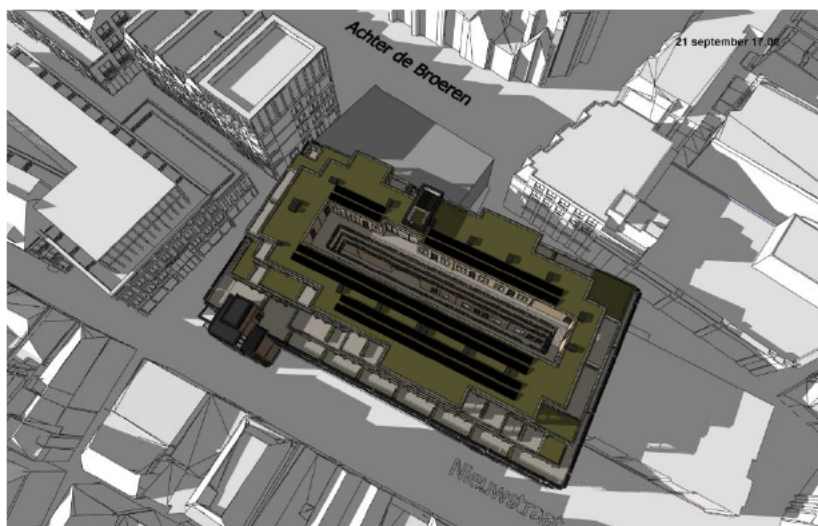
bestemmingsplan



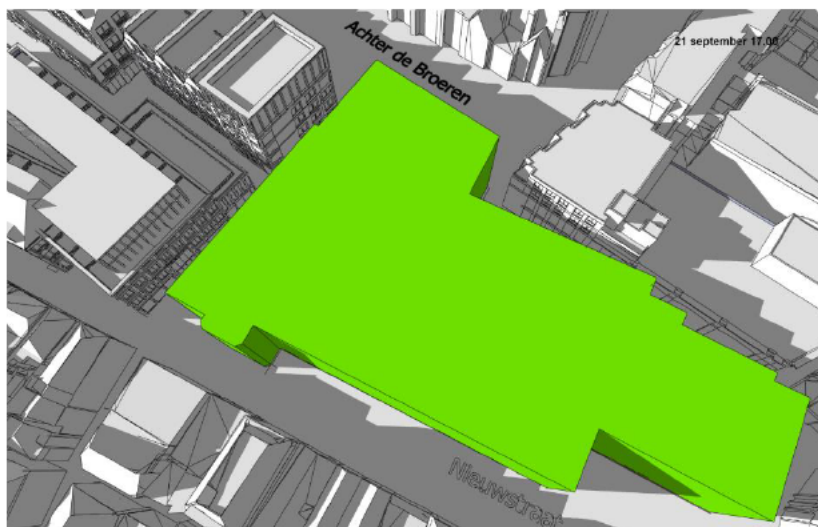
bestaand



nieuw



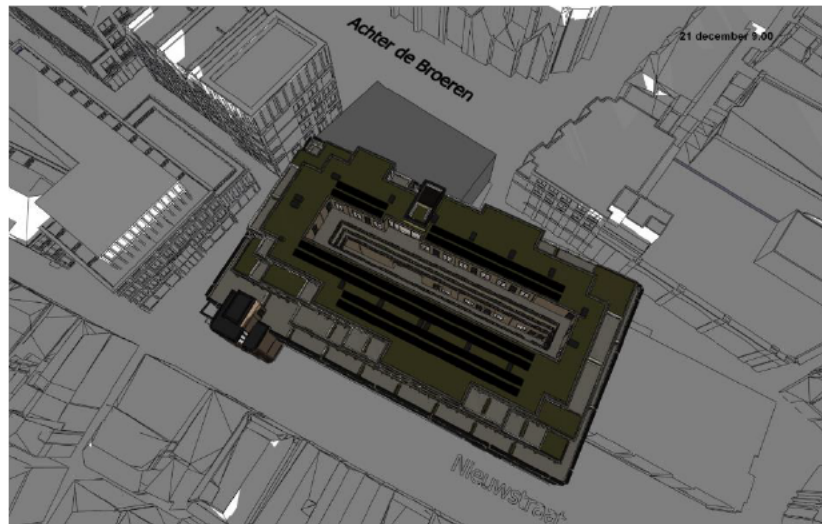
bestemmingsplan



bestaand



nieuw



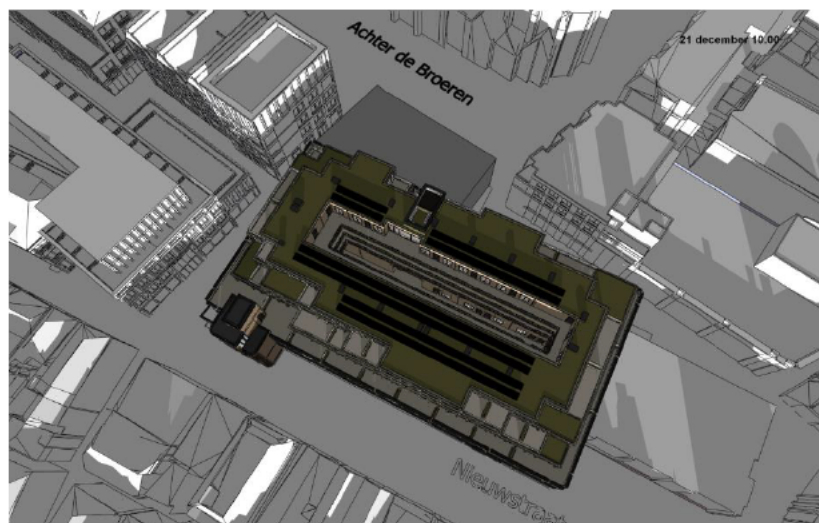
bestemmingsplan



bestaand



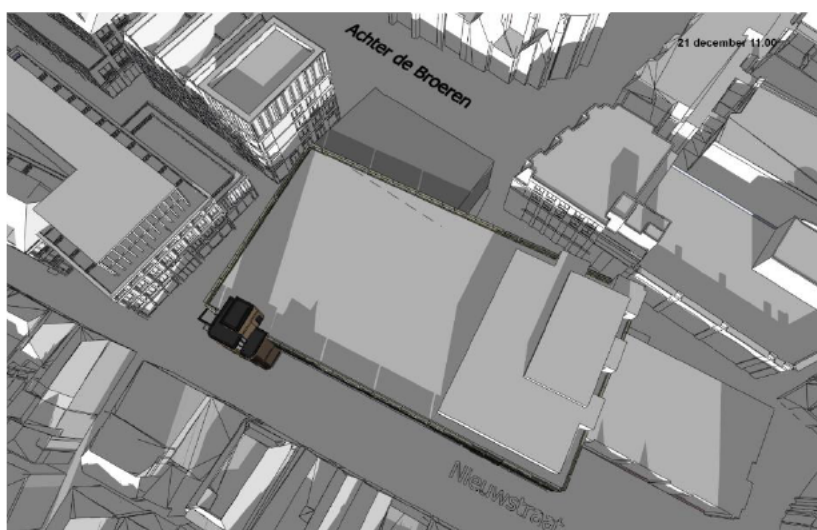
nieuw



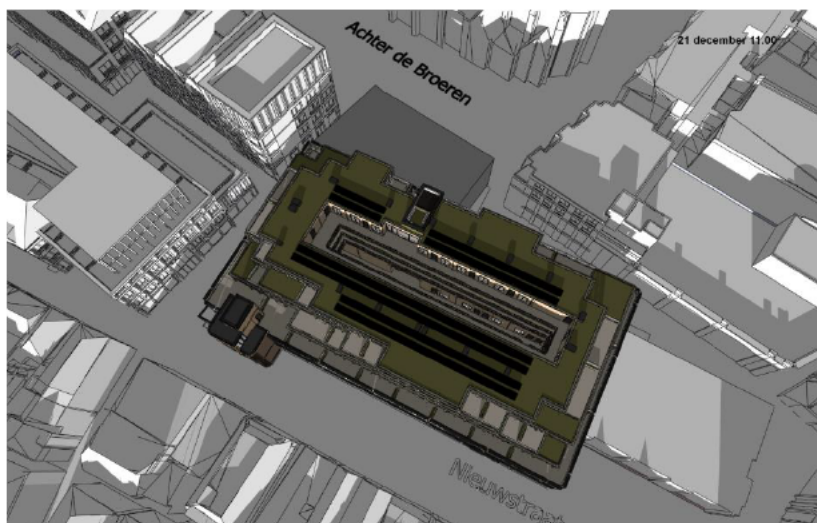
bestemmingsplan



bestaand



nieuw



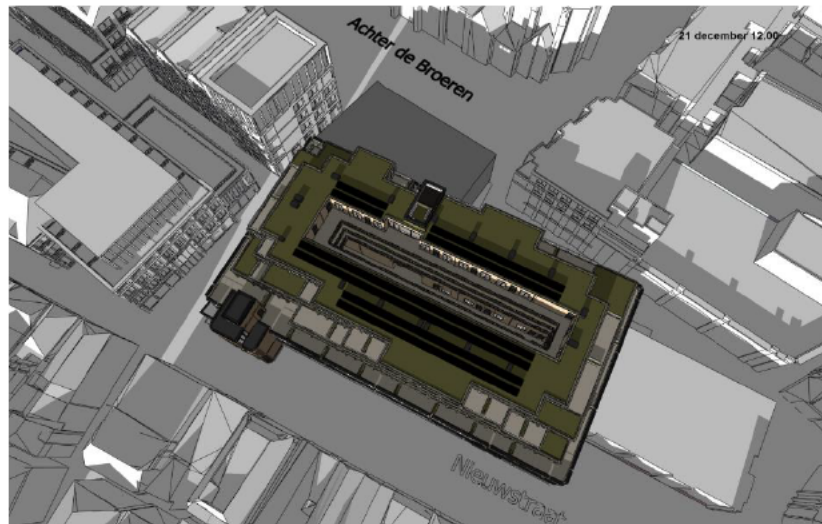
bestemmingsplan



bestaand



nieuw



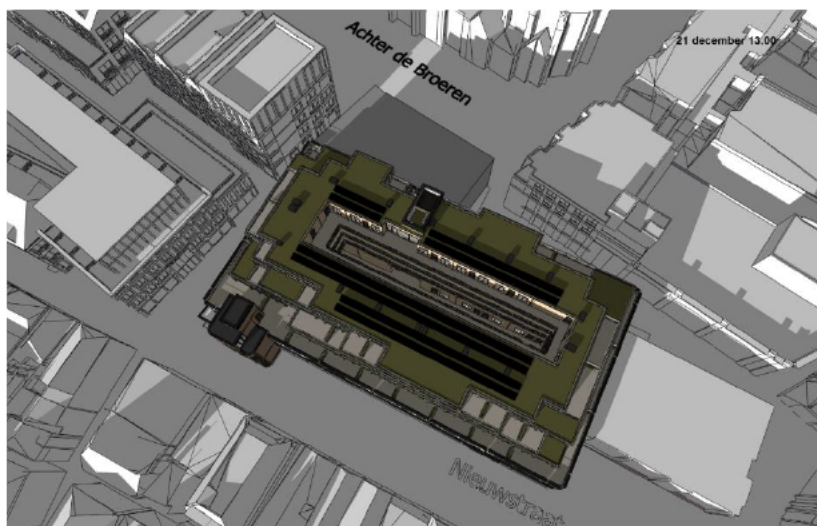
bestemmingsplan



bestaand



nieuw



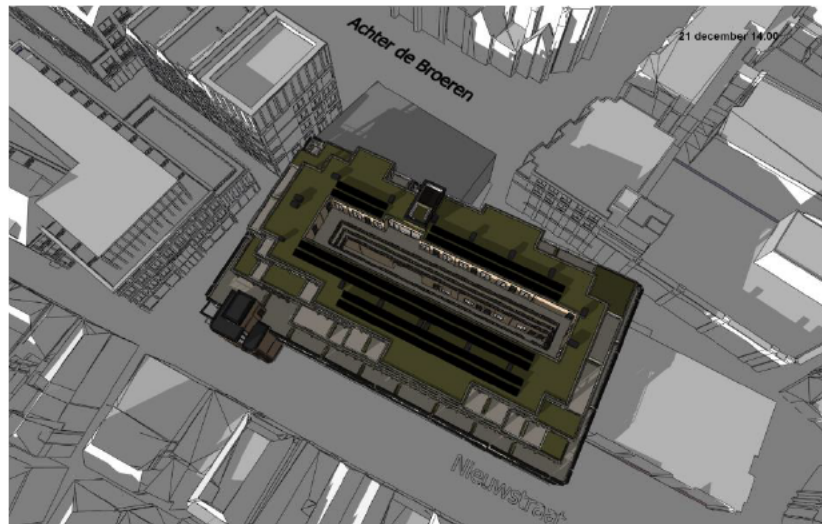
bestemmingsplan



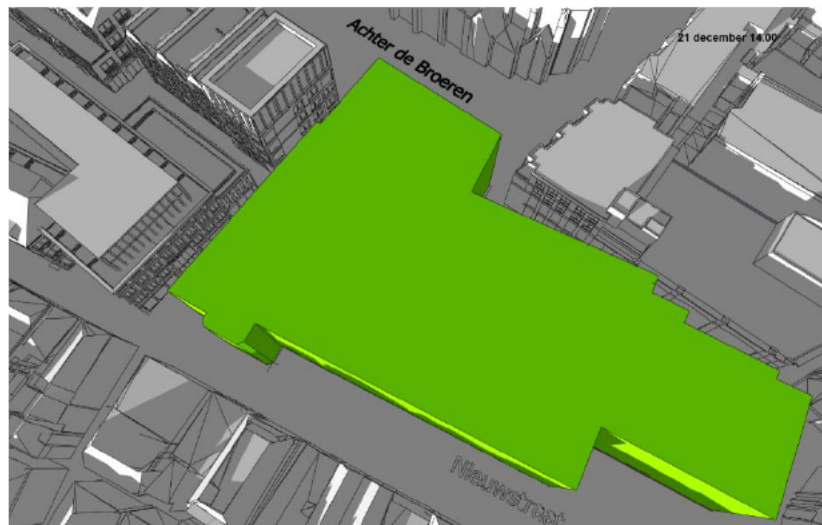
bestaand



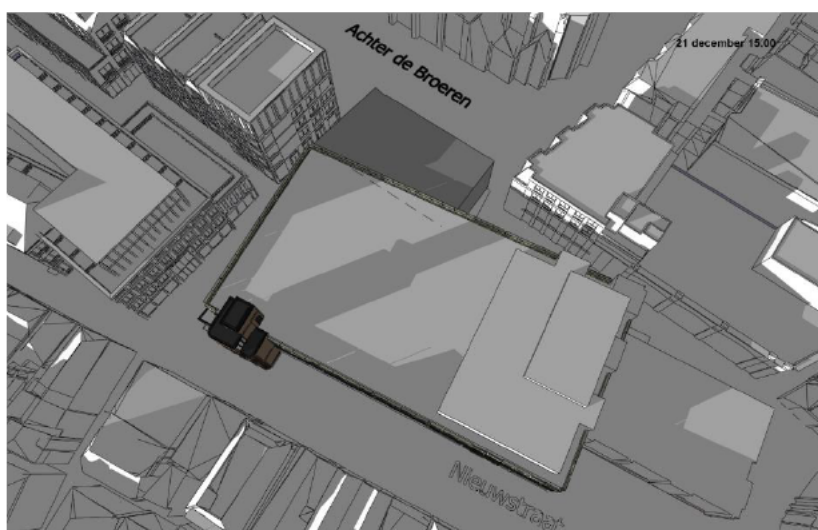
nieuw



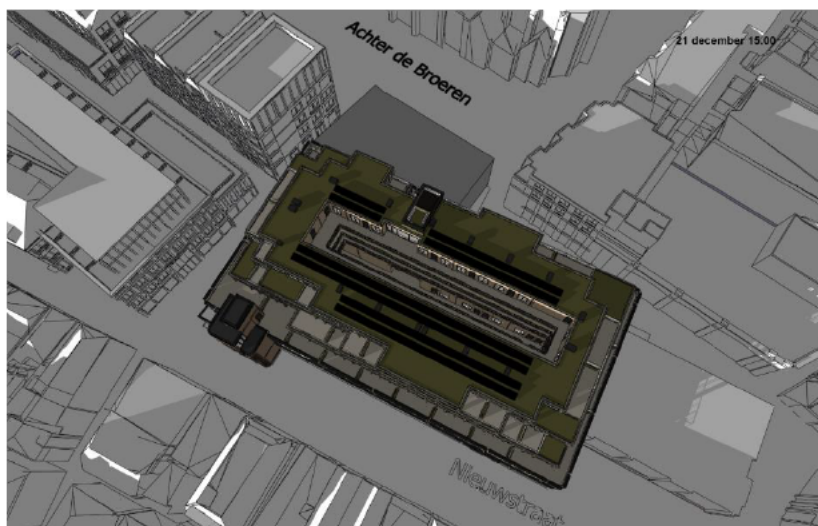
bestemmingsplan



bestaand



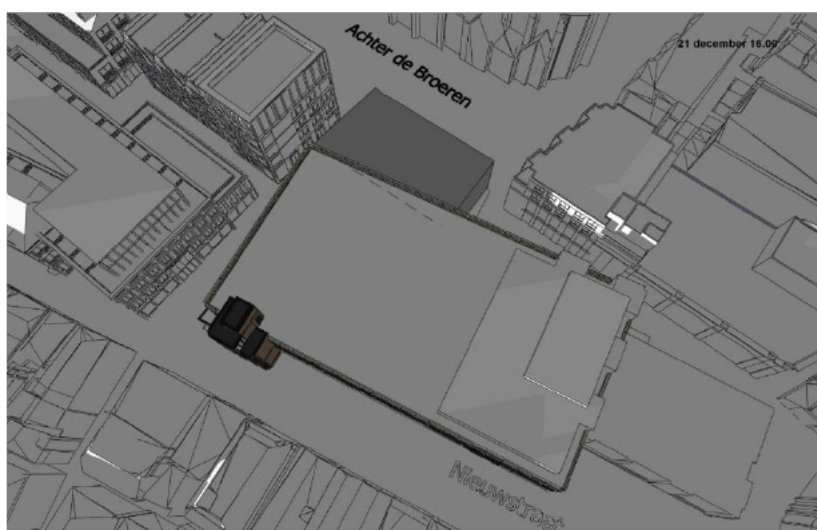
nieuw



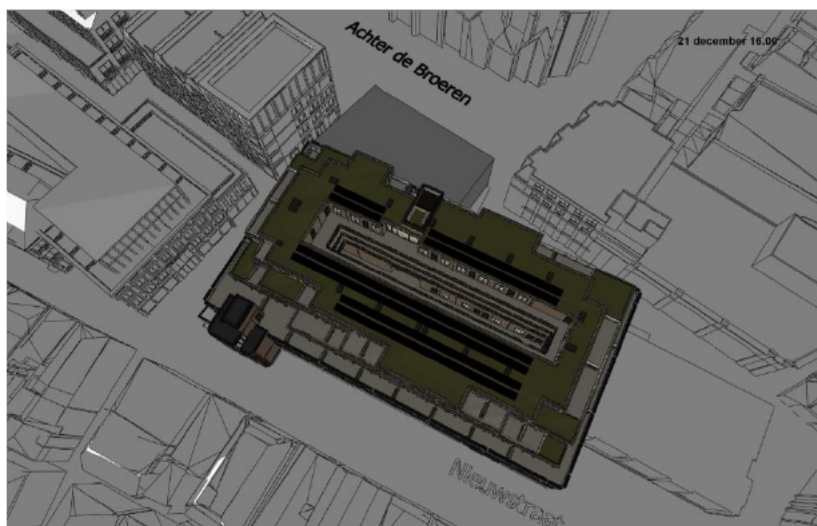
bestemmingsplan



bestaand



nieuw



bestemmingsplan



Toets TNO 'licht'

Voor dit zon- en schaduwonderzoek is een toets verricht naar de algemeen aanvaarde en toegepaste TNO-norm 'licht', waarbij geëist wordt dat er op een gegeven punt minimaal 2 uur zon aanwezig dient te zijn. De periode waarop het onderzoek heeft plaats gevonden loopt van 19 februari tot en met 21 oktober (gedurende 8 maanden). De meting zelf heeft plaats gevonden op 19 februari, 21 juni en 21 oktober.

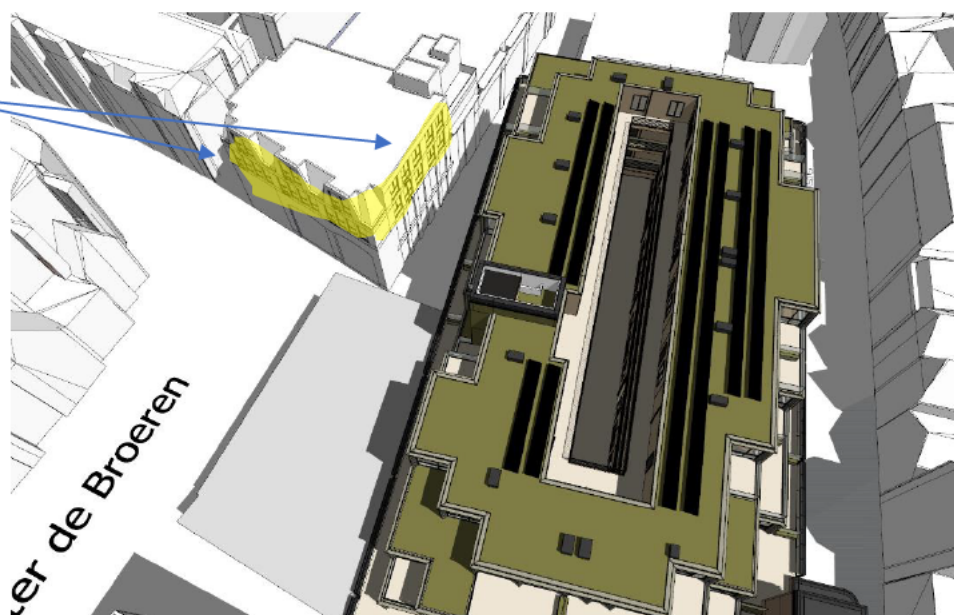
In de TNO-richtlijn wordt uitgegaan van een minimale zonhoogte van 10 graden, daarmee worden de effecten van begroeiing, schuurtjes en andere kleine belemmeringen, die wel aanwezig zijn in de realiteit maar niet meegenomen in de zon- en schaduwberekening, gecompenseerd. Dit houdt voor 19 februari in dat de meting loopt van 9:08 uur tot en met 16:45 uur, voor 21 juni van 06:43 uur tot en met 20:39 uur en op 21 oktober van 09:33 uur tot en met 17:14 uur. Gedurende deze periode is in theorie bezonning mogelijk.

TNO gaat verder uit dat gemeten wordt op een punt 750 mm boven de vloer en aan de binnenkant van de vensterbank. In de praktijk blijkt dit laatste op diverse problemen te stuiten, bijvoorbeeld de aanwezigheid van een midden stijl van het kozijn. Ook spreekt de TNO zich niet uit hoe diep achter het kozijn gemeten moet worden. In deze casus is gemeten op 20 mm voor het kozijn. Indien zou blijken dat er sprake is van een situatie waar het om spant of de 2 uur gehaald wordt dan wordt wel gemeten op een denkbeeldig punt midden op de vensterbank.

Uit visueel onderzoek achter het scherm blijkt dat de appartementen Drie Pistolengang-Klokkesteeg, Achter de Broeren-Broerenstraat en Weeshuisstraat-Broerenstraat nader onderzocht dienen te worden. Op de hiernavolgende pagina's is aangegeven welke woningen zijn onderzocht en tevens is aangegeven waar zich de meetpunten bevinden.

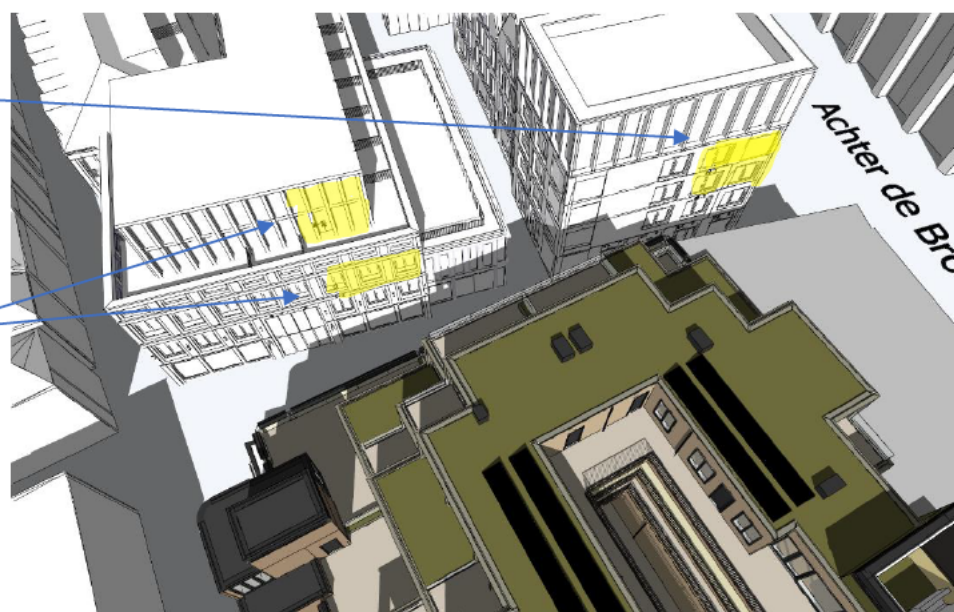
Per meetpunt wordt voor de genoemde data het moment bepaald wanneer het meetpunt zon ontvangt en wanneer dit stopt, dit geschiedt per minuut.

Appartementen Drie
Pistolengang-
Klokkenstaag A, B, C,
D, E en F



Appartementen Achter
de Broeren-
Broerenstraat G en H

Appartementen
Weeshuisstraat-
Broerenstraat I en J



Conclusie

Er is onderzoek gedaan naar de TNO-norm 'licht' op 19 februari, 21 juni en 21 oktober, hieruit komt naar voren dat de maatgevende onderzoeksdatum 19 februari is. Op 21 juni voldoen alle onderzochte appartementen, 21 oktober laat een vrijwel gelijk beeld zien in vergelijking met 19 februari, zij het dat de afwijkingen van de TNO-norm in negatieve zin minder sterk zijn.

Uit het onderzoek op 19 februari naar de appartementen Drie Pistolengang-Klokkensteeg blijkt dat de appartementen D, E en F voldoen aan de TNO-norm en geen beïnvloeding ondervinden van de geplande bebouwing.

Appartementen B en C voldoen net niet maar ook hier is geen sprake van een beïnvloeding door de geplande bebouwing. Appartement A zal na de realisatie niet voldoen aan de TNO norm, de afwijking van de norm bedraagt 48 minuten.

Uit het onderzoek op 19 februari naar de appartementen Achter de Broeren-Broerenstraat komt naar voren dat de TNO-norm niet gehaald wordt, Appartement G kent een vermindering van 55 minuten en appartement H een vermindering van 24 minuten ten opzichte van de TNO-norm.

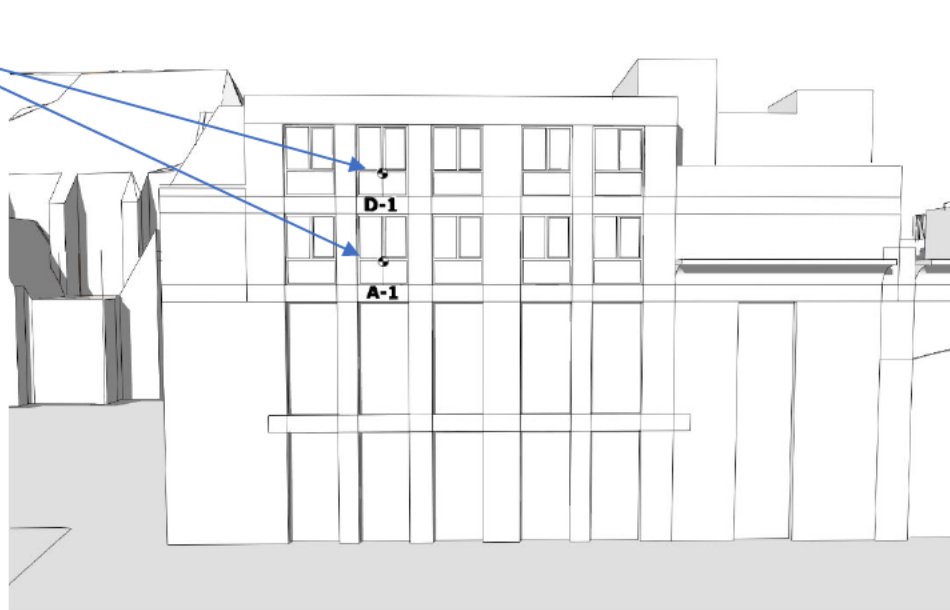
Uit het onderzoek naar de appartementen Weeshuisstraat-Broerenstraat komt naar voren dat Appartement I voldoet aan de TNO-norm en niet beïnvloed wordt door de geplande bebouwing. Appartement J voldoet niet en kent een vermindering van 67 minuten ten opzichte van de TNO-norm.

Verder blijkt uit het onderzoek naar het verschil tussen de geplande bebouwing en het vigerend bestemmingsplan, exclusief de 10% vrijstelling in de hoogte, dat in alle onderzocht gevallen het bestemmingsplan een aanzienlijke verslechtering geeft in vergelijking met de geplande bebouwing. Alleen de appartement Drie Pistolengang-Klokkensteeg F en appartement Weeshuisstraat-Broerenstraat I voldoen aan de TNO-norm.

In de tabel op de hiernavolgende pagina zijn de resultaten samengevat. Op bladzijde 53, 54 en 55 zijn de resultaten van het onderzoek op 19 februari, 21 juni en 21 oktober in tabelvorm gepresenteerd.

Beoordeling bestaande bebouwing t.o.v. de geplande bebouwing		Beoordeling bestaande bebouwing t.o.v. het vigerend bestemmingsplan
Appartementen Drie Pistolengang-Klokkensteeg		
A	De bezonning wijkt 48 min af van de TNO-norm	Voldoet niet aan de TNO-norm
B	De bezonning blijft gelijk, maar wijkt 8 minuten af van de TNO-norm	Voldoet niet aan de TNO-norm
C	De bezonning blijft gelijk, maar wijkt 6 minuten af van de TNO-norm	De bezonning wijkt 65 minuten af van de TNO-norm
D	Voldoet aan de TNO-norm	De bezonning wijkt 102 minuten af van de TNO-norm
E	Voldoet aan de TNO-norm	De bezonning wijkt 65 minuten af van de TNO-norm
F	Voldoet aan de TNO-norm	Voldoet aan de TNO-norm
Appartementen Achter de Broeren-Broerenstraat		
G	De bezonning wijkt 55 minuten af van de TNO-norm	De bezonning wijkt 75 minuten af van de TNO-norm
H	De bezonning wijkt 24 minuten af van de TNO-norm	De bezonning wijkt 31 minuten af van de TNO-norm
Appartementen Weeshuisstraat-Broerenstraat		
I	Voldoet aan de TNO-norm	Voldoet aan de TNO-norm
J	De bezonning blijft gelijk, maar wijkt 67 minuten af van de TNO norm	De bezonning wijkt 93 minuten af van de TNO-norm
Tabel: Vergelijking bestaand-gepland en bestaand-bestemmingsplan		

Meetpunt D1 en A1



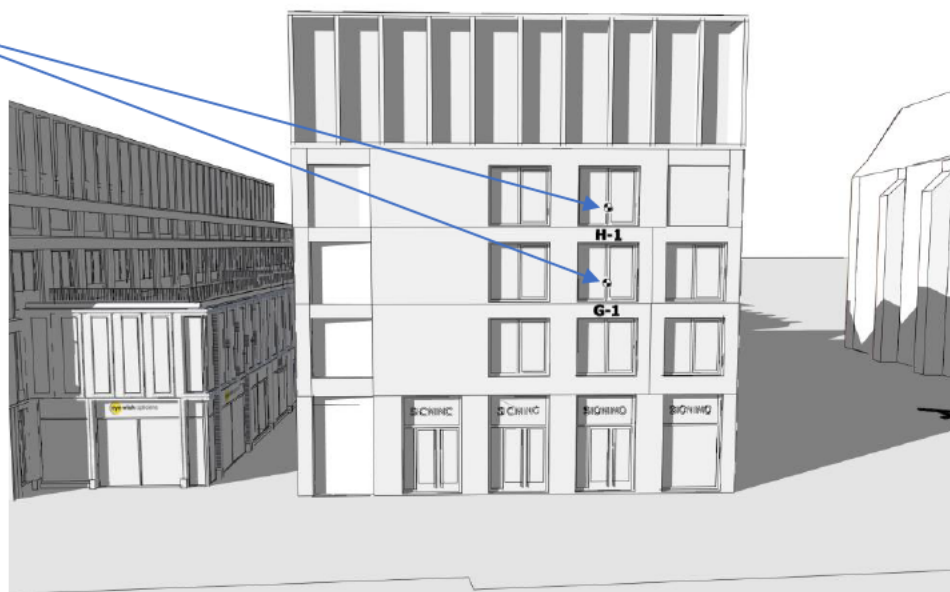
Gevel Drie Pistolengang

Meetpunten D-2, E-1 en F-1



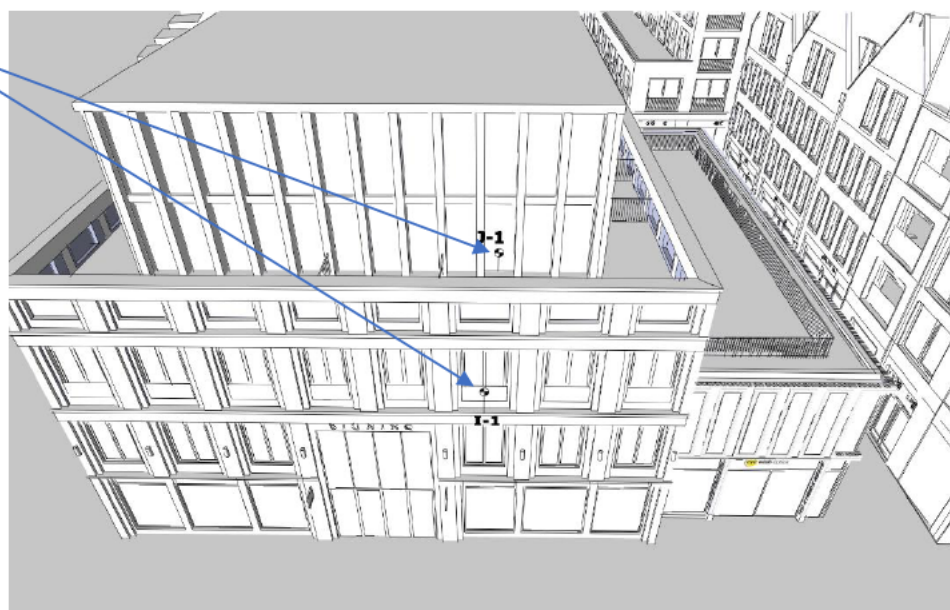
Gevel Klokkensteeg

Meetpunten G-1 en H-1



Gevel Broerenstraat

Meetpunten I-1 en J-1



Gevel Broerenstraat-hoek Nieuwstraat

19 februari appartement		Bestaand		Gepland		B-plan	
A-1	06:09			00:00	-02:00	00:00	-02:00
A-2	02:09			01:12	-00:48	00:00	-02:00
B-1	01:52	-00:08		01:52	-00:08	00:00	-02:00
C-1	01:54	-00:06		01:54	-00:06	00:55	-01:05
D-1	07:37			00:00	-02:00	00:00	-02:00
D-2	02:10			02:10		00:18	-01:42
E-1	02:10			02:10		00:55	-01:05
F-1	02:10			02:10		02:10	
G-1	03:08			01:05	-00:55	00:45	-01:15
H-1	03:08			01:36	-00:24	01:29	-00:31
I-1	03:15			03:15		02:05	
J-1	00:53	-01:07		00:53	-01:07	00:27	-01:33
Tabel:		TNO onderzoek 19 februari meetduur 09:08 -16:45 uur					

21 juni appartement	Bestaand		Gepland		B-plan	
A-1	08:07		08:07		08:07	
A-2	05:43		05:43		05:43	
B-1	05:27		05:27		05:27	
C-1	04:55		04:55		04:55	
D-1	08:07		08:07		08:07	
D-2	06:00		06:00		06:00	
E-1	05:43		05:43		05:43	
F-1	04:28		04:28		04:28	
G-1	06:23		06:23		04:03	
H-1	06:23		06:23		02:38	
I-1	06:10		04:49		02:53	
J-1	04:57		04:04		03:59	
Tabel: TNO onderzoek 21 juni meetduur 06:43 - 20:39 uur						

21 oktober appartement	Bestaand		Gepland		B-plan	
A-1	07:00		00:00	-02:00	00:00	-02:00
A-2	02:11		02:08		00:00	-02:00
B-1	01:57	-00:03	01:57	-00:03	00:00	-02:00
C-1	02:01		02:01		00:59	-01:01
D-1	07:41		00:00	-02:00	00:00	-02:00
D-2	02:20		02:20		00:19	-01:41
E-1	02:22		02:22		00:58	-01:02
F-1	02:23		02:23		02:23	
G-1	02:20		01:13	-00:47	00:53	-01:07
H-1	02:20		01:41	-00:19	01:36	-00:24
I-1	02:58		02:58		01:47	-00:13
J-1	00:57	-01:03	00:57	-01:03	00:25	-01:35
Tabel: TNO onderzoek 21 oktober meetduur 09:33 - 17:14 uur						

Ter info

iTX BouwConsult heeft als specialisme advies en dienstverlening rondom bouw en gebouwen. Onze opdrachten bewegen zich van planontwikkeling, haalbaarheidsstudies, schetsontwerpen, bezonningsstudies tot en met de begeleiding van de uitvoering van projecten.

Meer informatie is te vinden op onze site www.itx-bouwconsult.nl.

iTX BouwConsult

Wierdenseweg 10

7468 PZ ENTER

0548 530 825

info@itx-bouwconsult.nl

www.itx-bouwconsult.nl

ASBESTINVENTARISATIE

Omschrijving bouwwerk /object

C&A winkelpand

Projectomvang: Vloeren van de winkelruimten op de begane grond en 1e verdieping

Broerenstraat 14

8011 VB ZWOLLE



1806805A01

Asbestinventarisatie

Versie 1

30 januari 2019

Van der Steeg Flevobouw BV

Contactpersoon 
 Adres 

 Referentie Kemboringen

RPS advies- en ingenieursbureau bv

Auteur 
 Projectnummer RPS/1806805A01
 Rapportdatum 30 januari 2019
 Vervaldatum rapport 30 januari 2022

DIA (SC 560) en SCA-code:	
Toegepaste norm:	Arbeidsomstandighedenregeling, bijlage XIII A Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering behorend bij Artikel 4.27.
Certificaatnummer RPS (SCA-code):	07-D070108c
Datum inventarisatie:	14 januari 2019
Masterversie:	1.1 01032017

De reikwijdte van de asbestinventarisatie is:

- ☐ Het gehele bouwwerk of het gehele object
☒ Een gedeelte van het bouwwerk of een gedeelte van het object
☐ Het bouwwerk of het object en het gebied rondom het bouwwerk of het object
☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of object

Het asbestinventarisatierapport is geschikt voor:

- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk
☒ Uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal (indien aangetroffen)
☐ Renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
☐ Uitsluitend van toepassing voor:
☐ Volledige renovatie of totaalsloop
☐ Uitsluitend van toepassing voor:



Deskundig Inventariseerder Asbest



Technisch verantwoordelijke

Contact





Versie	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Interne controle
1	30-01-2019	Vloeren van de winkelruimten op de begane grond en 1e verdieping		

Dit rapport is vertrouwelijk. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden openbaar worden gemaakt zonder schriftelijke toestemming van RPS analyse bv of van de opdrachtgever. Alleen aan het originele complete rapport kunnen rechten worden ontleend. Dit rapport mag UITSLUITEND in zijn geheel worden gereproduceerd.

Inhoudsopgave

0. SAMENVATTING.....	4
0.1. Overzicht asbesthoudende bronnen	4
0.2. Geschiktheid, reikwijdte en aanbevelingen	4
0.3. Aanvullende opmerkingen.....	4
1. INLEIDING	5
1.1. Reikwijdte van de inventarisatie	5
1.2. Doel van de inventarisatie	5
1.3. Voorgenomen werkzaamheden	5
2. UITVOERING ASBESTINVENTARISATIE	6
2.1. Vooronderzoek	6
2.2. Visuele inspectie	6
2.3. Bemonstering	6
2.4. Laboratoriumwerk.....	6
2.5. Risicoclassificatie	7
2.6. Rapportage.....	7
3. RESULTATEN	8
3.1. Vooronderzoek	8
3.2. Veldwerkzaamheden.....	9
3.3. Bronbladen	9
4. SLOTOPMERKING.....	25

BIJLAGEN:

1. Foto's
2. Plattegronden
3. Analysecertificaten
4. SMART risicoclassificatie

0. SAMENVATTING

0.1. Overzicht asbesthoudende bronnen

Op basis van vooronderzoek en veldwerk wordt geconcludeerd dat er geen asbesthoudende bronnen zijn aangetroffen. Er zijn wel monsters genomen van asbestverdachte bronnen welke na analyse geen asbest bleken te bevatten. Deze bronnen zijn opgenomen onder paragraaf 3.3 en op de plattegronden in de bijlagen.

0.2. Geschiktheid, reikwijdte en aanbevelingen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de geschiktheid en de reikwijdte van het asbest-inventarisatierapport. Tevens worden er aanbevelingen gedaan welke de geschiktheid van het asbestinventarisatierapport kunnen vergroten.

Voor een compleet overzicht van de reikwijdte van het onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 1.1 van deze rapportage. Zoals vermeld op het titelblad zijn er voor de geschiktheid van het asbestinventarisatierapport vier mogelijkheden, namelijk:

1. Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk;
2. Voor uitsluitend de verwijdering van de in dit rapport genoemde asbestbronnen;
3. Voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten;
4. Voor volledige renovatie of totaalsloop.

In onderstaand(en) overzicht(en) is middels een toelichting / advies nader uitgewerkt waarom het rapport voor genoemde werkzaamheden uit paragraaf 1.3 wel of niet geschikt is.

Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van de in dit rapport genoemde asbestbronnen

Alle bronnen die in deze rapportage zijn vermeld, kunnen met deze rapportage worden gesaneerd door een daarvoor gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Zie ook de voorgenomen werkzaamheden welke zijn opgenomen in paragraaf 1.3 van deze rapportage.

0.3. Aanvullende opmerkingen

1. Alle boorgaten zijn na de werkzaamheden opgevuld met cement (zie foto in de fotobijlage).
2. De kernboringen zijn genomen om te bepalen of in het pakket van de dekvloer asbesthoudend materiaal aanwezig is.

1. INLEIDING

Aan RPS advies- en ingenieursbureau bv is opdracht verleend voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie. De asbestinventarisatie is uitgevoerd conform de eisen vastgesteld in de Arbeidsomstandighedenregeling, bijlage XIII A Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering behorend bij artikel 4.27.

1.1. Reikwijdte van de inventarisatie

Voorafgaande aan deze asbestinventarisatie is de reikwijdte, waar de inventarisatie voor bedoeld is, vastgesteld. De reikwijdte is een specifieke omschrijving van het bouwwerk/object of welk deel van het bouwwerk/object het betreft.

Hieronder zijn de locatiegegevens en de reikwijdte waarvoor de inventarisatie van toepassing is beschreven. De reikwijdte van de inventarisatie dient overeen te komen met het gebied waarin de voorgenomen werkzaamheden plaats gaan vinden.

Bouwwerk / object:	C&A winkelpand
Projectomvang:	Vloeren van de winkelruimten op de begane grond en 1e verdieping
Adres:	Broerenstraat 14 8011 VB ZWOLLE
Reikwijdte van de inventarisatie:	☐ Het gehele bouwwerk of het gehele object ☒ Een gedeelte van het bouwwerk of een gedeelte van het object ☐ Het bouwwerk of het object en het gebied rondom het bouwwerk of het object ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of object
Voor het geïnventariseerde gebied zie de plattegrond(en) in de bijlagen.	

1.2. Doel van de inventarisatie

Het doel is het inventariseren van de aanwezige asbesthoudende materialen binnen het gedeelte van het bouwwerk/object waar de werkzaamheden plaatsvinden zoals omschreven in paragraaf 1.3. De inventarisatie is zodanig uitgevoerd dat deze toereikend is voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden.

1.3. Voorgenomen werkzaamheden

Binnen de reikwijdte van de inventarisatie is men voornemens de volgende werkzaamheden uit te gaan voeren:

Doel van de werkzaamheden	Nadere omschrijving
☒ Asbestverwijdering:	De opdrachtgever is voornemens om de aangetroffen asbesthoudende bronnen te gaan saneren.
☐ Renovatie zonder bouwkundige integriteit aan te tasten:	
☐ Volledige renovatie / totaalsloop:	
☐ Anders namelijk:	

2. UITVOERING ASBESTINVENTARISATIE

Binnen de beschreven reikwijdte is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie heeft bestaan uit:

- Vooronderzoek waarbij informatie is ingewonnen bij de opdrachtgever;
- Visuele inspectie en bemonstering op locatie door een gecertificeerd DIA;
- Analyse van genomen monsters in een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium;
- Rapportage van de bevindingen.

2.1. Vooronderzoek

De opdrachtgever is verzocht om archiefstukken aan te leveren en indien mogelijk zijn er interviews met betrokken personen uitgevoerd. Op basis van de verkregen informatie zijn voorafgaand aan de inventarisatie tekeningen, plattegronden, bestekken en dergelijke bestudeerd. Een overzicht van alle aangeleverde stukken en de bevindingen zijn opgenomen in paragraaf 3.1 van deze rapportage.

2.2. Visuele inspectie

Op basis van de gegevens van het vooronderzoek heeft een systematische visuele inspectie plaatsgevonden van de locatie. Hierbij is er naar gestreefd dat alle ruimten visueel geïnspecteerd worden. Alle aangetroffen asbestverdachte bronnen zijn op een plattegrond vastgelegd. Tevens is bekeken of er sprake is van mogelijke asbestverontreinigingen. Van de asbestverdachte bronnen is de vindplaats op foto en in een tekening vastgelegd. Wanneer een ruimte of bouwdeel niet toegankelijk is voor visuele inspectie, dan zijn deze expliciet met reden in deze rapportage genoemd.

2.3. Bemonstering

Alle asbestverdachte bronnen zijn bemonsterd en op locatie voorzien van een bemonsteringssticker. Na bemonstering is het materiaal ingekapseld ter voorkoming van emissie van asbestvezels. De materiaalmonsters zijn dubbel verpakt in polyethyleen monsterzakjes, voorzien van een asbest waarschuwingssticker. Deze monsters zijn ter analyse aangeboden aan het RvA Testen geaccrediteerde laboratorium van RPS analyse bv.

Als middels documentatie blijkt waar er zich asbesthoudend materiaal in het object bevindt hoeft er geen materiaalmonster genomen te worden. Dit geldt alleen voor objecten en niet voor bouwwerken. Deze informatie kan worden verkregen uit de productgegevens van de fabrikant of uit eerdere inventarisaties naar asbesttoepassingen. Als voorbeeld voor asbest in verwarmingstoestellen wordt gebruik gemaakt van het Intechium Handboek Asbest.

2.4. Laboratoriumwerk

De genomen monsters zijn met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 op de aanwezigheid van asbest onderzocht. De binding op het analysecertificaat geeft de binding aan van het aangeboden monster. Deze kan, ten gevolge van de monsternamen, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De mate van hechtgebondenheid aangegeven door de DIA van RPS advies- en ingenieursbureau bv is derhalve bindend.

2.5. Risicoclassificatie

Het bepalen van de risicoklassen heeft plaatsgevonden aan de hand van het door TNO ontwikkelde programma SMART. In SMART is de verwijderingsmethode mede bepaald door de risicoklasse. Indien voor een afwijkende methode wordt gekozen, kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse dan vermeld in deze inventarisatie. Een afwijkende methode dient te worden gevalideerd middels een validatieonderzoek conform SCi-548.

2.6. Rapportage

Alle aangetroffen asbesthoudende, asbestverdachte en niet asbesthoudende bronnen zijn per bron op een bronblad vastgelegd. Het bronblad bevat alle relevante informatie en foto's van het aangetroffen materiaal.

3. RESULTATEN

De resultaten van de inventarisatie zijn in navolgende paragrafen weergegeven.

3.1. Vooronderzoek

Vooraanvang van de inventarisatie is er bij de opdrachtgever een verzoek ingediend voor het aanleveren van relevante documenten die van toepassing zijn op de uit te voeren inventarisatie. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle aangeleverde stukken welke door de opdrachtgever zijn verstrekt voor het vooronderzoek.

Tabel: Overzicht aangeleverde stukken ten behoeve van het vooronderzoek.

Overzicht inspanningen / aangeleverde stukken vooronderzoek	
Bouwjaar / periode	1970
Afmeting bruto vloeroppervlak (BVO)	3.500 m ²
Originele bestekken	☐ Ja ☒ Nee
Document referenties	--
Indien nee, benadering / bezoek gemeente noodzakelijk?	☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet van toepassing
Gemeente niet bezocht om reden van:	Voldoende informatie aangeleverd door de opdrachtgever
Resultaat archiefonderzoek	--
Document referenties	--
Verbouwingen uitgevoerd	☐ Ja ☐ Nee ☒ Onbekend
Omschrijving werkzaamheden	--
Periode van uitvoering	--
Saneringen uitgevoerd	☐ Ja ☐ Nee ☒ Onbekend
Omschrijving saneringen	--
Periode van uitvoering	--
Eindcontrole certificaten conform NEN2990 aanwezig	☐ Ja ☒ Nee
Document referenties	--
Asbestinventarisatie rapporten	☒ Ja ☐ Nee
Asbestinventarisatiebureau	Hofstede
Document referenties	rdc.zle.17021.r02 d.d. 22-06-2017
Mogelijkheid tot interview(s)	☐ Ja ☒ Nee
Uitgevoerd met	--
Functie geïnterviewde	--
Samenvatting interview	--
Plattegronden aangeleverd	☒ Ja ☐ Nee
Procesinstallatie tekeningen	☐ Ja ☒ Nee ☐ Niet van toepassing
Zijn er asbestverdachte bronnen / locaties bekend bij de opdrachtgever?	☒ Ja ☐ Nee
Indien ja, omschrijving verdachte bronnen / locaties	Mogelijk asbesthoudend materiaal aanwezig in de dekvloeren van de winkelruimten op de begane grond en 1e verdieping

Op basis van het vooronderzoek zijn er geen asbestverdachte bronnen / bouwdelen naar voren gekomen.

3.2. Veldwerkzaamheden

Tijdens de inspectie zijn van de asbestverdachte bronnen materiaalmonsters genomen en aan het laboratorium voor analyse aangeboden. Voor een overzicht van de materiaalmonsters wordt verwezen naar de bijlage 'analysecertificaten'.

De resultaten en bevindingen zijn opgenomen in de bronbladen welke zijn toegevoegd in paragraaf 3.3.

3.3. Bronbladen

Een overzicht van alle aangetroffen asbesthoudende, asbestverdachte en niet asbesthoudende materialen is opgenomen in de hieropvolgende bronbladen.

Elke bron is op tekening in bijlage 2 vastgelegd. Elke bron is op de volgende wijze middels een kleurcodering aangegeven.

- Asbesthoudend: **Rood**
- Asbestverdacht: **Oranje**
- Niet asbesthoudend: **Groen**

Bronnummer	B01	Monsternummer	Kb01
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	Begane grond		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F01



Fotonummer: F02



Fotonummer: F03

Bronnummer	B02	Monsternummer	Kb02
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	Begane grond		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F04

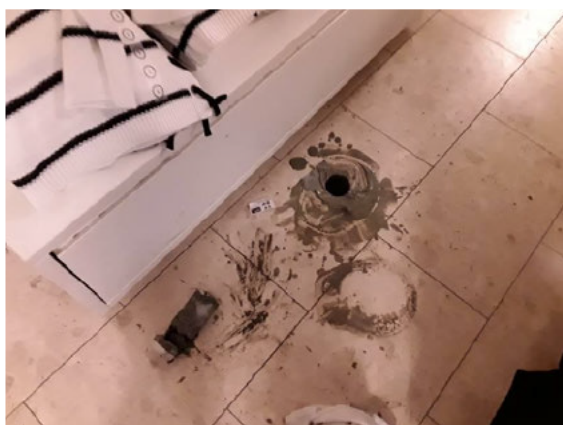


Fotonummer: F05

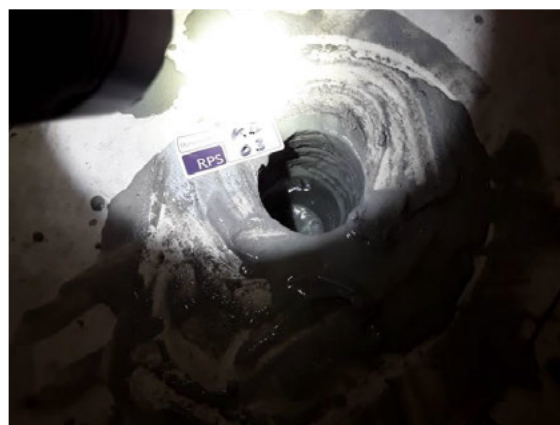


Fotonummer: F06

Bronnummer	B03	Monsternummer	Kb03
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	Begane grond		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten. Veel verzanding.		



Fotonummer: F07



Fotonummer: F08



Fotonummer: F09

Bronnummer	B04	Monsternummer	Kb04
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	Begane grond		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F10



Fotonummer: F11



Fotonummer: F12

Bronnummer	B05	Monsternummer	Kb05
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	Begane grond		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	-		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten. Veel verzanding.		



Fotonummer: F13

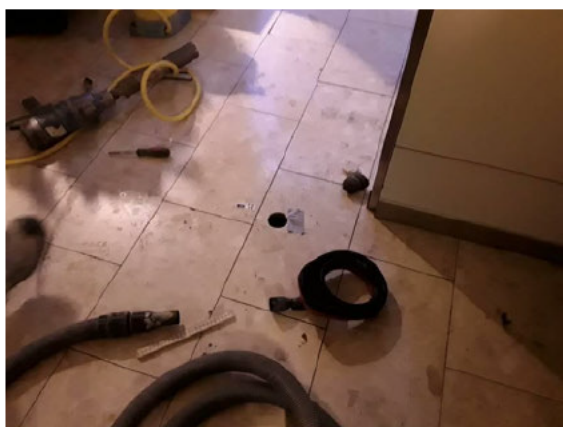


Fotonummer: F14



Fotonummer: F15

Bronnummer	B06	Monsternummer	Kb06
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	Begane grond		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F16

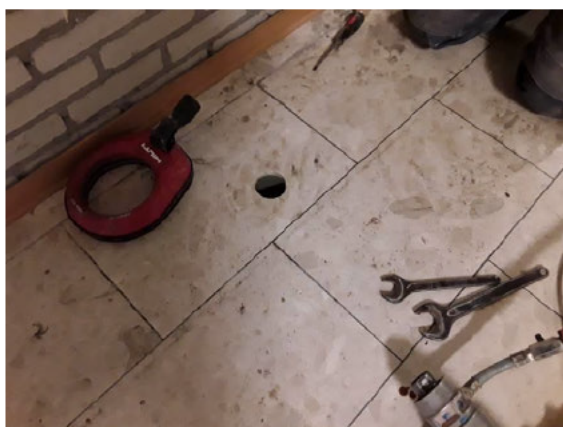


Fotonummer: F17



Fotonummer: F18

Bronnummer	B07	Monsternummer	Kb07
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	Begane grond		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F19

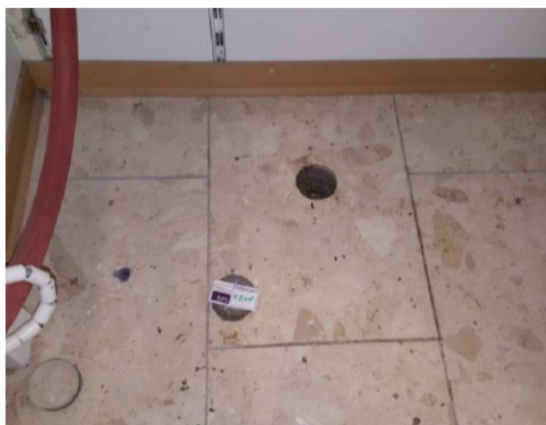


Fotonummer: F20



Fotonummer: F21

Bronnummer	B08	Monsternummer	Kb08
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	1e		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		

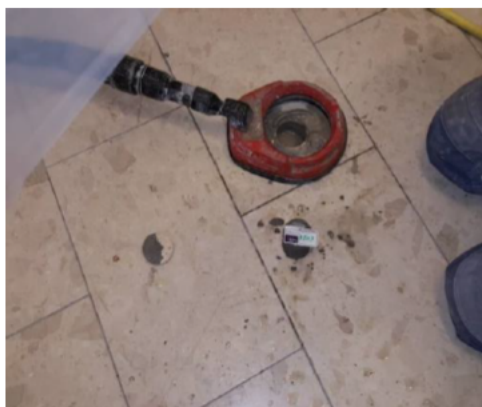


Fotonummer: F22



Fotonummer: F23

Bronnummer	B09	Monsternummer	Kb09
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	1e		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F24



Fotonummer: F25

Bronnummer	B10	Monsternummer	Kb10
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	1e		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F26



Fotonummer: F27

Bronnummer	B11	Monsternummer	Kb11
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	1e		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F28



Fotonummer: F29

Bronnummer	B12	Monsternummer	Kb12
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	1e		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		

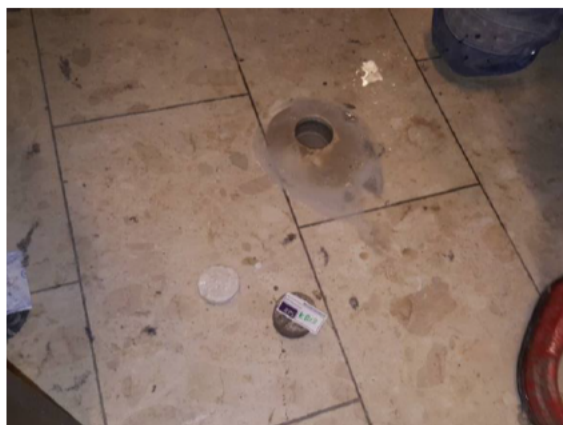


Fotonummer: F30



Fotonummer: F31

Bronnummer	B13	Monsternummer	Kb13
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	1e		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		



Fotonummer: F32



Fotonummer: F33

Bronnummer	B14	Monsternummer	Kb14
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	1e		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten.		

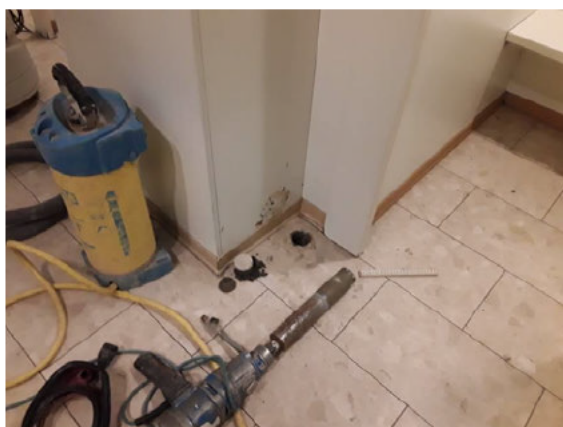


Fotonummer: F34



Fotonummer: F35

Bronnummer	B15	Monsternummer	Kb15
Bron	Cementgebonden product		
Ruimte	Winkelruimte		
Omschrijving	Dekvloer		
Verdieping	Begane grond		
Asbestsoort(en)	Niet aantoonbaar	Percentage	< 0,1
Hoeveelheid	1 Stuks		
Bevestigingsmethode	Gestort		
Binding	Hechtgebonden		
Beschadigd	Niet		
Verweerd	Niet		
Verwijderingsmethode	Niet van toepassing		
Risicoklasse	Niet van toepassing		
Bereikbaarheid	Slecht		
Toelichting / advies:	Na analyse blijkt dit materiaal geen asbest te bevatten. Veel verzanding.		



Fotonummer: F36



Fotonummer: F37



Fotonummer: F38

4. SLOTOPMERKING

Bij elke inventarisatie die RPS advies- en ingenieursbureau bv uitvoert, wordt zeer systematisch te werk gegaan. Ondanks alle kwaliteitszorg, waaronder een continue aandacht op het proces en de inzet van ervaren en gekwalificeerde inspecteurs, is het in de praktijk mogelijk dat om verschillende redenen asbesthoudende of -verdachte bronnen niet worden waargenomen.

RPS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor niet waargenomen asbesthoudende bronnen tenzij sprake is van grove schuld bijvoorbeeld door opzet, e.e.a. conform de leveringsvoorwaarden van RPS.

De aangegeven hoeveelheden zijn niet bedoeld als hoeveelheden voor bestek of aanbesteding van de werkzaamheden. Op het werk dienen de hoeveelheden door de aannemer gecontroleerd te worden.

Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van RPS advies- en ingenieursbureau bv van toepassing, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Naast het uitvoeren van asbestinventarisaties biedt RPS ook de volgende diensten:

- Asbestrisicobeoordelingen conform NEN2991: 2015;
- Validatiemetingen conform SCi-547 of SCi-548;
- Opstellen van asbestbeheersplannen;
- Opstellen van kostenramingen;
- Aanbestedingen, saneringsbegeleiding en begeleiding totaalsloop;
- Asbesttrainingen op maat.

Mocht u nog vragen of wensen hebben, schroom niet om contact met ons op te nemen of bezoek onze website www.rps.nl.

BIJLAGE 1

Foto's



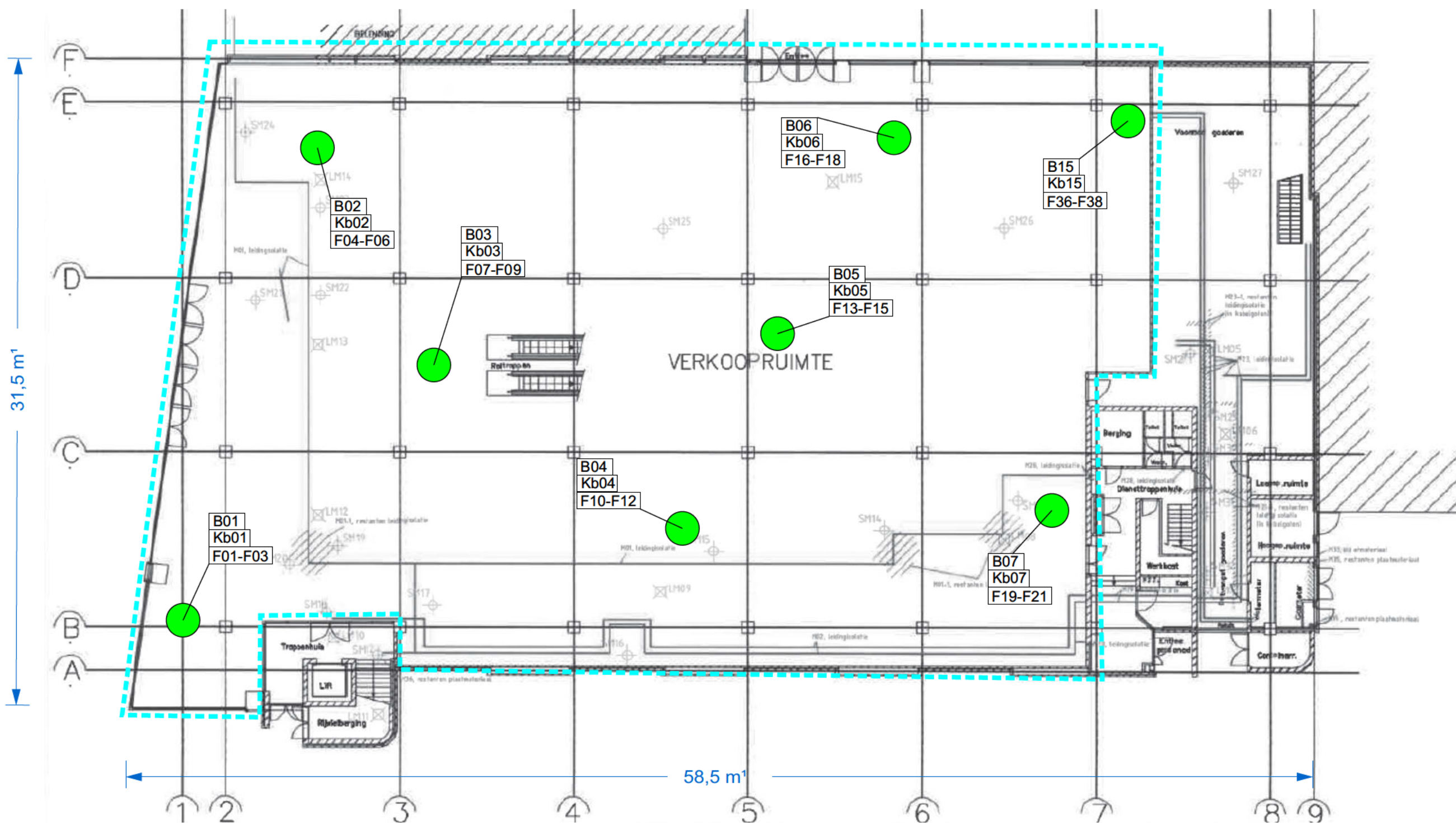
FB01: Alle boorgaten zijn na de werkzaamheden opgevuld met cement



FB02: Alle boorgaten zijn na de werkzaamheden opgevuld met cement

BIJLAGE 2

Plattegronden



Normering luchtmonsters

- L00 Luchtmonsterlocatie en nummer
- Blootstellingsindex $\leq 0,3$
- Blootstellingsindex $> 0,3$ en $< 1,0$
- Blootstellingsindex $\geq 1,0$

Normering kleefmonsters

- K00 Kleefmonsterlocatie en nummer
- 0 Asbeststructuren / cm^2
- 1 - 100 Asbeststructuren / cm^2
- 101 - 500 Asbeststructuren / cm^2
- > 500 Asbeststructuren / cm^2

Asbesthoudende en verdachte bronnen

- B00 Bronlocatie en nummer
- M00 Materiaalmonsterlocatie en nummer
- V00 Asbestverdacht / naslagwerk en nr.
- F00 Fotolocatie en nummer
- Fb0 Foto in fotobijlage

Kleurcoderingen

- Niet asbesthoudend
- Asbestverdacht
- Asbesthoudend
- Asbestverontreinigd gebied
- Niet toegankelijk / uitsluitingen
- Onderzoeksgebied

Datum onderzoek:

14 en 21 -01-2019

DIA 1: XXXXXXXXXX

DIA 2: XXXXXXXXXX

Datum tekening:

30-01-2019



Projectnummer

1806805A01

Opdrachtgever

Van der Steeg Flevobouw BV

Projectadres

Broerenstraat 14 te ZWOLLE

Type onderzoek

Asbestinventarisatie

Verdieping

Begane grond

Schaal: niet van toepassing

Formaat:
A3

Deze tekening is vervaardigd voor het aangeven van de locaties van asbestbronnen. Aan verhoudingen en afmetingen op de tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJLAGE 3

Analysecertificaten

Analysecertificaat



Datum rapportage 14-01-2019

Rapportnummer: 1901-1365_01

RPS analyse bv

E asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Breda

Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda

T 088 99 04 720

Zwolle

Ampèrestraat 35
Postbus 40172
8004 DD Zwolle

T 088 99 04 755

Ordernummer RPS 1901-1365
Ordernummer opdrachtgever 1806805A01
Opdrachtgever RPS advies- en ingenieursbureau bv
 Postbus 3440
 4800 DK Breda
Datum order 14-01-2019
Datum analyse 14-01-2019
Monstergegevens afkomstig van Opdrachtgever
Start datum monstername 14/01/2019
Adres monstername Broerenstraat 14, ZWOLLE
Aantal monsters 8

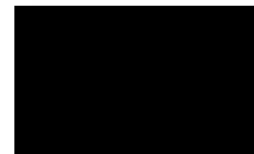
De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Zwolle

Analysemethode: Asbest onderzoek m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Monster nr. RPS	Monstergegevens opdrachtgever	Soort materiaal	Soort asbest+massa % bij benadering	Hecht-gebondenheid	Opmerking
19-006190	Kb01 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-006191	Kb02 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-006192	Kb03 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-006193	Kb04 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-006194	Kb05 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-006195	Kb06 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-006196	Kb07 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-006197	Kb15 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-

Toelichting:

Indien asbest niet aantoonbaar is, dient rapportagegrens < 0,1 % aangenomen te worden.
 De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
 Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.


 Teamleider


Analysecertificaat



Datum rapportage 21-01-2019

Rapportnummer: 1901-2295_01

RPS analyse bv

E asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Breda

Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda

T 088 99 04 720

Zwolle

Ampèrestraat 35
Postbus 40172
8004 DD Zwolle

T 088 99 04 755

Ordernummer RPS 1901-2295
Ordernummer opdrachtgever 1806805A01
Opdrachtgever RPS advies- en ingenieursbureau bv
 Postbus 3440
 4800 DK Breda
Datum order 21-01-2019
Datum analyse 21-01-2019
Monstergegevens afkomstig van Opdrachtgever
Start datum monstername 14/01/2019
Adres monstername Broerenstraat 14, ZWOLLE
Aantal monsters 7

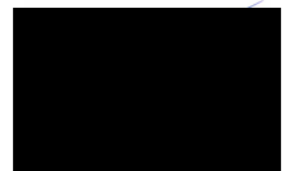
De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Zwolle

Analysemethode: Asbest onderzoek m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Monster nr. RPS	Monstergegevens opdrachtgever	Soort materiaal	Soort asbest+massa % bij benadering	Hecht-gebondenheid	Opmerking
19-010136	Kb08 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-010137	Kb09 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-010138	Kb10 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-010139	Kb11 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-010140	Kb12 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-010141	Kb13 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-
19-010142	Kb14 Dekvloer	Cementgebonden product	Niet aantoonbaar	n.v.t.	-

Toelichting:

Indien asbest niet aantoonbaar is, dient rapportagegrens < 0,1 % aangenomen te worden.
 De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
 Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.


 Teamleider


BIJLAGE 4

SMART risicoclassificatie

Geen SMART certificaat bijgevoegd

Uitkomsten overleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners.

Bij de voorbereiding van de ontwerp-projectomgevingsvergunning zijn de volgende organisaties gevraagd een overlegreactie/advies te geven:

- 1. Provincie Overijssel;**
- 2. Waterschap Drents Overijsselse Delta;**
- 3. Veiligheidsregio IJsselland.**

De reacties van de organisaties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

1. Provincie Overijssel

advies:

De provincie geeft aan dat het plan in het provinciaal ruimtelijk beleid past. Aangegeven wordt dat er geen belemmeringen zijn wanneer het plan in deze vorm in procedure wordt gebracht.

reactie:

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

advies:

1. De Drie Pistolengang 2-4 is bij ons bekend als de voormalige Sikkes locatie, het gaat hier om de C&A locatie deze heeft het adres Broerenstraat 14;
2. Hemelwater wordt separaat via een, door de gemeente aan te leggen, leiding naar put 17866 op Achter de Broeren afgevoerd. In de onderbouwing wordt op pagina 70 vermeld: "Vanaf put 17886 wordt het overtallige water te zijner tijd via een hemelwaterleiding afgevoerd richting de stadsgracht." Omdat dit plan al enige tijd loopt, vragen wij ons af of deze opgave nog wel in beeld is bij de gemeente. En gaat het tot die tijd goed?

reactie:

1. De aanvraag gaat inderdaad om de C&A-locatie. In de aanvraag omgevingsvergunning is als adres aangegeven Drie Pistolengang 4, Broerenstraat 12, Nieuwstraat 77 en 77A.
2. De opgave voor het afvoeren van het hemelwater het plan is onder de aandacht. Dit zal in het verdere traject van het bouwplan worden afgestemd met o.a. de initiatiefnemer.

3. Veiligheidsregio IJsselland

advies:

De Veiligheidsregio adviseert om:

1. de nieuwe woningen en alle detailhandel (nieuw en bestaand) te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Dit type ventilatie is vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verplicht voor nieuwbouw;
2. de bewoners en gebruikers voor te lichten over de risico's die ze lopen en wat ze bij een eventueel incident zelf kunnen doen. Gelet op de locatie gaat het hier alleen om het juist kunnen gebruiken van de ventilatie;

3. in het verdere traject wanneer er concrete(re) bouwplannen zijn, vooroverleg te organiseren met mijn collega's van team Risicobeheersing die bouwplannen beoordelen.
4. de ruimtelijke onderbouwing tekstueel aan te (laten) passen. Er wordt hierin zowel over bouwlagen als verdiepingen gesproken wat verwarrend werkt. Daarnaast is het totaal aantal verdiepingen en appartementen onduidelijk. In 2.2 wordt aangegeven dat er verdeeld over vier nieuwe bouwlagen 68 appartementen worden gerealiseerd. Aangezien het bestaande gebouw bestaat uit een begane grond en een verdieping suggereert dit dat het vernieuwde gebouw uit een begane grond en vijf verdiepingen gaat. In 4.1.4 gaat het over een begane grond en vier verdiepingen waarbij op de 1e verdieping (die al aanwezig is) ook appartementen worden ontwikkeld. Ik ben bij mijn advies uitgegaan van de informatie in 4.1.4. Maar ik verzoek u dus wel om de tekst eenduidig aan te laten passen.

reactie:

1. Deze reactie wordt inhoudelijk afgestemd met de initiatiefnemer.
2. Deze reactie wordt inhoudelijk afgestemd met de initiatiefnemer.
3. Van deze reactie wordt met instemming kennis genomen.
4. De opmerkingen over de eenduidigheid van de tekst in paragraaf 2.2 en 4.1.4 zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.