helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

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

Bruisend Beheer B.V.
Schiphorsterweg 20
7966 AC De Schiphorst
(via e-mail aan: jen@bruisendbeheer.nl)

Uw kenmerk	2026072400481
Ons kenmerk	0193ESUITE1543742026
Behandeld	A. van der Vegt
Datum	?? oktober 2026
Onderwerp	Omgevingsvergunning afwijken regels omgevingsplan op het perceel aan de Händellaan, kadastraal perceel ZLE00H3337

Geachte mevrouw Wessels Boer,

U heeft op 24 juli 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van regels in omgevingsplan t.b.v. het bouwen van 20 appartementen, bergingen, parkeerplaatsen en groenvoorziening aan de Händellaan in Zwolle, kadastraal perceel ZLE00H3337. In deze brief leest u onze beslissing.

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

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen
Dat doet u via omgevingswet.overheid.nl. In de opsomming hieronder gebruiken wij de activiteit omschrijvingen in het Omgevingsloket.
- Bouwactiviteit (technisch) (aanvraag vergunning)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan) (aanvraag vergunning)
- Uitweg hebben, maken of veranderen of het gebruik daarvan veranderen (aanvraag vergunning)

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

Inwerkingtreding en bezwaar
De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostenverhaal
Omdat de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van woningen, is sprake van een kostenverhaal plichtige activiteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Op grond van hoofdstuk 13 van de Omgevingswet is de gemeente verplicht de verhaalbare kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Het bevoegd gezag kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van een anterieure overeenkomst.

Gelet hierop heeft het college op XX XXXX XXXX besloten dat het kostenverhaal voor deze ontwikkeling anderszins is verzekerd. De kosten voor de ambtelijke begeleiding van het initiatief, waaronder de afstemming met betrokken partijen en de inzet van een gemeentelijke projectleider, worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Voor eventuele nadeelcompensatie worden eveneens bepalingen opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met Annemieke van der Vegt, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE1543742026 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Annemieke van der Vegt
medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1543742026 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	*Deel*	*Uitvoering*
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Deze omgevingsvergunning ziet uitsluitend op het afwijken van de regels van het omgevingsplan, zoals aangevraagd. In het kader van deze vergunning is beoordeeld of het voorgenomen bouwplan planologisch aanvaardbaar is. Daarbij zijn onder meer de aspecten die betrekking hebben op de afwijking van het omgevingsplan, zoals situering, bouwhoogte, bouwmassa en overige ruimtelijke kenmerken van het plan, betrokken bij de beoordeling. Deze vergunning laat onverlet dat voor de realisatie van het bouwplan mogelijk nog afzonderlijke omgevingsvergunningen vereist zijn. Voor de uitvoering van het bouwplan dient tevens een vergunning voor een ruimtelijke bouwactiviteit te worden aangevraagd. In het kader van die aanvraag worden onder meer aspecten als welstand, stedenbouwkundige kwaliteit, parkeren en andere daarvoor relevante beoordelingscriteria getoetst. Daarnaast dient een vergunning voor een technische bouwactiviteit te worden aangevraagd. Bij de beoordeling van die aanvraag wordt onder meer getoetst aan de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), constructieve veiligheid, brandveiligheid en overige technische eisen.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare)weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.

4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
5.	Ecologische maatregelen	Er is vanuit het onderwerp natuurwaarden en ecologie aanleiding tot het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning. Het betreft het realiseren van voldoende maatregelen om te voldoen aan het ecologisch werkprotocol. Het gaat om de volgende maatregelen: 1. Er worden minimaal twee geschikte verblijfsplaatsen voor steenmarters geplaatst; 2. Er wordt minimaal 182 m^2 grondbedekkend planmateriaal aangeplant als compensatie, waarbij het vervangende leefgebied geschikt moet zijn als foerageergebied en potenties dient te hebben voor rust- en voortplantingsplaatsen; 3. Er worden minimaal twee zomer- en paarvleermuisverblijven ingebouwd in het plan; 4. Er wordt minimaal één grote spouwmuurvoorziening gerealiseerd, waarbij minimaal 10 vierkante meter spouwruimte in de topgevel beschikbaar wordt gesteld (WEDI-plaat voorziening). De toegang tot de spouw wordt geborgd door het toepassen van een ruimte van 2,5 centimeter tussen het metselwerk en de aftimmering.
6.	Beschermde plant-, diersoorten en gebieden	Bij de vervolgactiviteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde dieren, planten en natuurgebieden kunt u ook met de Omgevingswet te maken hebben. U kunt hierbij onder andere denken aan de volgende activiteiten: kappen van bomen/bos, bouwen en/of slopen en evenementen in de buitenlucht. Voordat u activiteiten of werkzaamheden mag uitvoeren, bent u verplicht om mogelijke negatieve effecten op beschermde natuur te voorkomen of te beperken. Laat in dat geval een natuurwaardenonderzoek uitvoeren, zodat duidelijk is wat de effecten van uw activiteiten zijn op beschermde dieren, planten en natuurgebieden. Er zijn gespecialiseerde bureaus die het natuurwaardenonderzoek voor u kunnen uitvoeren. Wij adviseren te kiezen voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.

		Als negatieve effecten op een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof niet uit te sluiten zijn, moet u ook een AERIUS-berekening (laten) maken. Hierin wordt bepaald of, en in welke mate, er stikstof neerslaat in Natura 2000-gebieden. Het ecologisch adviesbureau kan u hierin adviseren en deze berekening voor u uitvoeren. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
7.	Kabels en leidingen	Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten. Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: https://moorwerkt.nl.
8.	Stikstof uitstoot	Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.
9.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
10.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
11.	Vrijgekomen grond afvoeren	Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Riolering en hemelwater

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Riolering	1. De aanvrager dient een rioleringstekening in te dienen. Deze dient door de adviseur stedelijk water goedgekeurd te zijn voordat begonnen mag worden met de werkzaamheden. Graag ontvangen wij van u een rioleringstekening waarop de terreinrioleringen voorzien van hoogteligging (m t.o.v. NAP) en diameter (mm) alsmede de infiltratievoorziening is aangegeven, inclusief hoogteligging (m t.o.v. NAP), waarbij voldaan wordt aan het gestelde van de toegevoegde bijlage.
2.	Hemelwater	2. De infiltratievoorziening dient aangelegd, instant gehouden en onderhouden te worden conform de voorwaarden volgend uit de toegevoegde bijlage “Hemelwater infiltratie Zwolle versie januari 2024” en conform de onder 1. nog goed te keuren rioleringstekening. 3. De minimale te realiseren netto bergingscapaciteit is 18.060 liter.

3. Parkeren

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Parkeerplaatsen	1. U dient, voordat u het pand in gebruik neemt, de 15 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren conform de bij deze omgevingsvergunning behorende tekening “Tek gevels en plattegronden 260522_RA24602-001” d.d. 22-05-2025. 2. Deze parkeerplaatsen dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen is niet toegestaan. 3. De parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden. Het is niet toegestaan om de parkeerplaatsen te verwijderen of onbruikbaar te maken op welke manier dan ook. 4. De bereikbaarheid en bruikbaarheid van de parkeerplaatsen dienen nog te worden gewaarborgd met een inritconstructie. Deze dient apart getoetst te worden wanneer de activiteit is aangevraagd.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

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

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit
- Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

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

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd
De gemeenteraad heeft op ?? oktober 2026 positief geadviseerd over het project. Het advies en de reden waarom de gemeenteraad heeft geadviseerd is opgenomen in de overwegingen bij het afwijken van de regels in het omgevingsplan.

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving
- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarmee gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit, waarin staat dat de gemeenteraad in bepaalde gevallen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag adviseren
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel Holtenbroek
Het voldoet niet aan onderstaande artikel:

- Artikel 12.1. Het gebruik als reguliere woningen is niet passend binnen de bestemmingsomschrijving
- Artikel 12.2.1 onder a. Het nieuw te bouwen gebouw wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd.
- Artikel 12.2.1 onder b. Het nieuwbouwplan voorziet in een bouw- en goothoogte van 12,5 meter. Maximaal toegestaan binnen het bouwvlak is 10 meter.

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

Een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben beoordeeld of uw plan hieraan voldoet. Wij zijn van mening dat dit het geval is. Hieronder leggen we dit verder uit.

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

Voor de volledige motivering van de evenwichtige toedeling van functies aan een locatie voor dit project wordt verwezen naar de bijlage `Motivering BOPA Händellaan 239 AB 20260930'. Deze motivering maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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

Uw project voldoet onder voorschriften aan de eisen over parkeren in het omgevingsplan
Parkeeropgave

De aanvraag betreft het nieuwbouw van een pand. Het pand bevind zich in de wijk Holtenbroek en valt buiten gereguleerd parkeren.

In de huidige situatie is er langdurig geen sprake van een functie geweest. Voor saldering is het benodigd om een functie voor maximaal de laatste twee jaren te hebben. Ten tijde van de aanvraag (mei-juni 2026) is het langer dan twee jaar geleden een functie van “Fitnessstudio/Sportschool”. Ongeacht dit gegeven is er sprake van geheel nieuwbouw met herindeling van de ruimte. Hierdoor kan niet gesproken worden over saldering mogelijkheden.

In de nieuwe situatie is er sprake van een nieuwbouwpand. In dit pand is uitsluitend een woonfunctie aangegeven vanuit de aanvraag. De volgende functies worden onderscheiden vanuit de parkeernormen:

- 17x “Koop, appartement, <75m² bvo”[1]
- 2x “Koop, appartement, 75-100m² bvo”
- 1x “Koop, appartement, >100 m² bvo”

De parkeeropgave wordt getoetst op basis van de meest recente CROW publicatie 744 en de Regeling Parkeernormen (2025). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de locatie “schil centrum” en stedelijkheidsgraad “sterk stedelijk”.
De parkeeropgave is afgerond 17, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagnacht.

Parkeren op eigen terrein (POET)
Er is mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein, hiervoor zijn 15 parkeerplaatsen ingetekend. Gezien de opgave voor de nieuwe situatie (17), is er een tekort van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Overwegende bezwaren bij parkeren op eigen terrein
Het pand beslaat een groot gedeelte van het terrein. Hierdoor is het fysiek niet meer mogelijk om meer dan 15 parkeerplaatsen op eigen terrein te creëren. Ook het creëren van (semi-)ondergrondse mogelijkheden is te kostbaar in relatie tot het plan.

Afwijkingsmogelijkheden
Voor de 2 parkeerplaatsen die niet op eigen terrein wordt aangelegd, dient te worden afgeweken op basis van de Regeling Parkeernormen Zwolle.
Het pad bevindt zich buiten gereguleerd parkeren. Hierdoor kan afgeweken worden op basis van art. 3.4.1 b, op basis van het aandeel gebruikers:

[1] Het betreft hier wel in alle gevallen koopappartementen, echter met een lage m2. Deze norm is hier het meest bijpassend. In de aanvraag wordt tevens eenpersoonshuishoudens benoemt. Op basis van dit gegeven wordt minimaal afgeweken richting “Huur, appartement, vrije sector of sociale huur <30m² bvo” met bijbehorende norm.

b. buiten het parkeervergunningengebied indien zich één of meerdere van de onderstaande situaties voordoen:

1. *als gevolg van de parkeeropgave de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen het invloedgebied door het plan onder de 80% is en blijft; en/of*
2. *indien op een andere wijze, anders dan in de openbare ruimte, in de parkeeropgave is voorzien binnen het invloedgebied.*

Er is voor dit plan een parkeeronderbouwing opgesteld met daarbij een verrichte parkeeronderzoek. Uit het onderzoek blijkt een parkeerdruk binnen het invloed gebied van het plan van maximaal 52% op basis van de huidige situatie.

Het pand krijgt echter een inritconstructie, waarbij er twee parkeerplaatsen in het openbaar gebied zullen verdwijnen. Wanneer hier rekening mee wordt gehouden, met daarbij de invulling van de resterende parkeeropgave van 2, zal de maximale parkeerdruk in het openbaar gebied inclusief toevoeging van het plan maximaal 68% uitkomen.

De parkeerdruk blijft zodoende onder de 80%, zoals vereist onder 3.4.1 b lid 1. De parkeeropgave wordt hiermee voldaan.

Conclusie
Parkeren is akkoord onder voorschriften. Zie hiervoor de bijlage 1 van dit besluit.

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

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

- artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan

- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Omgevingsplan gemeente Zwolle, onderdeel Holtenbroek, functie Maatschappelijk - 2
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

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

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE1543742026 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	13 augustus 2026	Samenvatting 003 (2026072400481)	786921515458070
2.	4 september 2026	AERIUS_Projectberekening_Realisatiefase jr-2	715055432969988
3.	4 september 2026	AERIUS_Projectberekening_Realisatiefase jr-1	739505443876148
4.	13 augustus 2026	Gevels_plattegronden en situatie_260812_RA24602-001	468984553628261
5.	13 augustus 2026	260813_24602_Handellaan te Zwolle__Zonstudie	704602931580167
6.	06 augustus 2026	Rapport Stikstofdepositie Händellaan 239 A-B (definitief)	707115051560715
7.	25 juli 2026	Verkennend_bodemonderzoek_(dd_22-07-2025)[1]	115286445242661
8.	25 juli 2026	Uitslag Quickscan Flora Fauna V2 feb 25	825099344096969
9.	25 juli 2026	Uitgangspunten_waterbelang_Händellaan_239A_Zwolle[1]	530231721498154
10.	25 juli 2026	Rapport_parkeeronderzoek_Handellaan_Zwolle_(Definitief)[1]	838206713166554
11.	25 juli 2026	Participatieverslag_Handellaan_239AB[1]	951834605064474
12.	25 juli 2026	Ecologisch_Werkprotocol_SMP_Handellaan_239A-B_(v2_27-03-2025)[1]	103780861079189
13.	25 juli 2026	AKO 24.184.01 versie 02 Zwolle Händellaan 239A en B	30557056964288
14.	25 juli 2026	AERIUS_projectberekening_20260706151619_RR8GhKW7mkEs_Gebruiksfase[1]	393555719085348
15.	25 juli 2026	advies_beoordeling_bodemonderzoek_Händellaan_239a_Zwolle[1]	930857664704706
16.	25 juli 2026	260630_24602_hemelwaterinfiltratie[1]	969173489311944
17.	25 juli 2026	260522_24602_nieuwe_groenstructuur_(1)[1]	952807491213886

Ons kenmerk 0193ESUITE1543742026

Datum ?? oktober 2026

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
18.	25 juli 2026	26040_Parkeeronderbouwing_herontwikkeling_Händellaan_239_Zwolle_17_april_2026[1]	178212726933739
19.	25 juli 2026	251103_24602_situatie[1]	681832378337016
20.	25 juli 2026	250925_24602_Situatie_met_luchtfoto[1]	996951977364797
21.	25 juli 2026	250925_24602_Huidige_groenstructuur[1]	299214839628749
22.	25 juli 2026	2024-1192_Rapport_weging_waterbelang_(definitief)_(3)[1]	555704763956908
23.	25 juli 2026	Uitgangspunten beperkt waterbelang Händellaan 239a en 239b Zwolle (002)	458460750895417
24.	25 juli 2026	Mededeling_mer-beoordeling_V2_Handellaan[1]	667696755696785
25.		Motivering BOPA Händellaan 239 AB 20260930	509087273134604