

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

SWZ Wonin cor oratie

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

Uw kenmerk	23-901nw
Ons kenmerk	0193ESUITE413972025
Behandeld	
Datum	xx-xx 2025
Onderwerp	Concept Omgevingsvergunning nieuwbouw 86 appartementen Gildenhof blok 1

Geachte heer Kroes,

U heeft op 21 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 86 appartementen met fietsenstalling, gebouw De Ooftmenger (Gildenhof Blok 1) aan de Hanzelaan te Zwolle (kadastrale aanduiding Zwolle, sectie P, nr. 3239). In deze brief leest u onze beslissing.

Aan de percelen zijn bij concept huisnummerbesluit, met kenmerk xxxxx-2025, de volgende adressen toegekend:

- xxxxxx

Dit besluit wordt na verlenen van de omgevingsvergunning nagestuurd.

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 activiteiten

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

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.

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

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

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder.

Geef de start- en einddatum aan ons door

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

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

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

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 tijdelijk plaatsen voorwerpen op de weg. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. 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 <https://www.zwolle.nl/melding-tijdelijk-plaatsen-voorwerpen-op-de-weg>.

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.

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

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

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

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

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

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

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

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

Wij brengen u kosten in rekening

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

Uitgangspunten voor berekening	
-	Bouwkosten
Activiteiten/onderdelen	
-	Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)
-	Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit
-	Welstand advies
-	Buitenplans omgevingsplanactiviteit afwijken regels omgevingsplan gecombineerd met bouwactiviteit

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Wouter van der Beek, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE413972025 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,


medewerker afdeling Ruimtelijke Planvorming

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE413972025 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast 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 burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
5.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten. 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 .

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

6. Bouwafval

U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
7. Stofhinder

Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden moet er maatregelen worden genomen om stof buiten het bouw- en sloopterrein zo veel mogelijk te beperken.
8. Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).
9. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.
10. 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.
11. 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.
12. 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. Regels uit het Omgevingsplan bij bouw- en sloopwerkzaamheden

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Uiterlijk 2 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ontvangen wij graag het verzoek voor het uitzetten. Dit verzoek kan worden gestuurd naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het zaaknummer 0193ESUITE413972025.
2.	Regels tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden	In het omgevingsplan zijn regels opgenomen waaraan degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert moet voldoen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden. Kijk op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart wat dit voor uw project betekent.
3.	Geluid	Conform artikel 5.78ad van het Bkl wordt de berekende geluidbelasting van 67 dB vastgelegd in deze omgevingsvergunning. Gezien de berekende geluidbelasting van 67 dB dient uit een akoestisch-bouwtechnisch rapport te blijken dat dat woningen over een karakteristieke geluidwering van 67-33=34 dB beschikken NB: 67 dB is de hoogst berekende waarde. Die woning/woningen moeten voldoen aan een gevelwering van 34 dB. Er zijn ook woningen met een lagere waarde, die een mindere geluidwering nodig hebben. Per woning moet worden aangetoond of wordt voldaan aan de binnenwaarde.
4.	Bluswatervoorziening	In fase 1 van de bouwperiode van de Gildenhof is de beoogde bluswatervoorziening uit de watergang parallel aan de IJsselallee (nog) niet beschikbaar. Dit betekent dat de bluswatervoorziening op een andere wijze moet worden georganiseerd. In de huidige situatie ligt nabij het gebouw een ondergrondse brandkraan, op ongeveer 50 meter van de ingang van het gebouw. Die brandkraan levert voldoende bluswater voor de eerste fase van de waterwinning. Deze ondergrondse brandkraan is geschikt voor de primaire waterwinning tot het moment waarop de waterwinning via

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

de watergang is georganiseerd en dient ook in stand te blijven in fase 1.

5. Bereikbaarheid
bouwwerk voor
hulpverleningsdiensten
en opstelplaatsen
brandweervoertuigen

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd op de gebiedsinrichting voor het gehele plangebied voor bereikbaarheid en opstelplaatsen voor het gehele plangebied. Als deze gebiedsinrichting (tijdelijk) wijzigt ten opzichte van waar op is geadviseerd, is een nieuw advies van de veiligheidsregio noodzakelijk.

In dat geval dient uiterlijk 3 weken voor oplevering van het gebouw een gewijzigde gebiedsinrichting ter goedkeuring aan de gemeente worden overlegd. Dit verzoek kan worden gestuurd naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het zaaknummer 0193ESUITE413972025.

Het gebouw mag niet eerder in gebruik worden genomen voor dat er goedkeuring is gegeven op de gebiedsinrichting.

6. Externe veiligheid

- Alle woningen dienen te worden voorzien van afsluitbare ventilatie
- Er dient voldoende zorg te worden gedragen met betrekking voor voorlichting van de toekomstige bewoners over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen. Dit kan bijvoorbeeld door informatie hierover op te nemen in een opleverboekje of een meterkastkaart. Als u meer wilt weten over risicocommunicatie kunt u contact opnemen met de afdeling communicatie van de veiligheidsregio IJsselland via communicatie@vrijsselland.nl. Zij helpen u hier graag bij.

7. Archeologie

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische toevalsvondsten of sporen worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht (Erfgoedwet, artikel 5.10 archeologische toevalsvondst). De archeologische toevalsvondst moet bij Team Archeologie van de Gemeente Zwolle worden aangemeld (archeologie@zwolle.nl; 038 498 3030), die het vervolgens in het landelijk registratiesysteem plaatst. Het eventuele muurwerk of vondstmateriaal wordt dan door Team Archeologie van de Gemeente Zwolle gedocumenteerd. Dit brengt geen kosten met zich mee, en levert geen vertraging voor het bouwproces.

3. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	Aanwezige documenten op het bouwterrein. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.
2.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

4. Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Meldingen	- Minimaal 2 dagen voor het begin van de werkzaamheden (hierbij horen ook de graafwerkzaamheden) moet de start van de bouw aan ons worden gemeld op: www.zwolle.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/vergunningen/start-en-gereedmelding-bouw en wat de verwachte einddatum van de bouw is. - Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond wordt een eindcontrole uitgevoerd. Hiermee wordt het toezicht tijdens de bouw afgesloten. U kunt dit melden door het sturen van een email naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het dossiernummer.
2.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

3. Inbraakwerendheid

Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
4. Kwaliteitsverklaringen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
5. Veiligheidsplan voor het bouwen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:

 - gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
 - fasen van de bouwwerkzaamheden
 - start van de bouwwerkzaamheden
 - eventueel overlast voor omwonenden
 - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
 - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

5. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen. Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.
2.	Vorst	Wanneer metsel- en buitenpleisterwerk of het storten van betonconstructies worden uitgevoerd beneden de 2 graden Celsius moeten maatregelen worden genomen om te voorkomen dat deze niet (meer) aan alle sterkte-eisen voldoet. U moet de toezichthouder dan laten weten hoe u dit oplost door het sturen van een email naar omgevingsvergunning@zwolle.nl onder vermelding van het dossiernummer.
3.	Constructiegegevens	De volgende documenten moeten minimaal drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente worden ingediend - De definitieve en/of gewijzigde berekeningen en tekeningen van de (prefab) beton-, hout- en staalconstructies. - De berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren en systeemwanden. - De berekeningen en tekeningen van de gevelwanden. - Staaloverzichtstekeningen en detailberekeningen van de staalconstructie - Berekeningen en tekeningen van de palen. - De eventuele paalafwijkingen. - Het akoestische doormeten van de mortelschroefpalen. - De wapeningstekeningen van de mortelschroefpalen. Milieuklasse XC4, minimaal cementgehalte e.d. volgens EN-EN 206:2014+A1:2016+NEN 8005:2014+C1:2017. - Berekening en tekening (incl. verankering) van de balustrade langs de balkons. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwerken leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

6. Parkeren

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Gebruiken en in standhouden parkeerplaatsen	- Er dient geborgd te zijn dat de 30 parkeerplaatsen voor dit project ter beschikking zijn op het openbare parkeerterrein Hanzeland. Verdere uitwerking van deze borging wordt opgelost met de mobiliteitsuitwerking van het gebied Gildenhof. - Deze parkeerplaatsen dienen te allen tijde beschikbaar te zijn voor het parkeren van motorvoertuigen ten behoeve voor gebruikers van het bouwplan waar deze vergunning voor wordt verleend. Het gebruik van parkeerplaatsen voor andere doeleinden dan het stallen van motorvoertuigen is niet toegestaan. 1. De parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden zolang er nog geen alternatieve parkeervoorziening is. Het is niet toegestaan om de parkeerplaatsen te verwijderen of onbruikbaar te maken op welke manier dan ook.

7. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Kosten (extra) riolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.
2.	Huishoudelijk afvalwater	- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een onstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit onstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool. - Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

3. Hemelwaterberging

De uitwerking van de waterberging zal onderdeel uitmaken van het ontwerp 'inrichting openbare ruimte' zoals deze wordt opgesteld voor de hele gebiedsontwikkeling. Daarbij zal ook de bestaande watergang worden verbreed, waardoor in ieder geval voldaan wordt aan de benodigde waterberging voor dit concrete bouwplan. De maatregelen voor hemelwaterberging moeten uiterlijk 3 jaar na het gereedkomen van het bouwwerk of de terreinverharding gerealiseerd zijn en moet blijvend in stand worden gehouden. De hemelwaterberging dient te voldoen aan de bijgevoegde randvoorwaarden infiltratievoorzieningen 'Hemelwater infiltratie Zwolle versie januari 2024'

4. Bronbemaling

Maakt u gebruik van bronbemaling? Dan moet u over het lozen van het water contact opnemen met het waterschap. Zie onderstaande link voor contactgegevens van uw waterschap:
<https://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap/>

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Uw aanvraag is compleet

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

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Bouwactiviteit (technisch)

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. De beslistermijn hebben wij éénmalig verlengd met zes weken.

Anderen hebben de aanvraag kunnen inzien.

Er is op uw aanvraag gereageerd. Dit noemen wij een zienswijze.

Deze zienswijzen hebben wij meegenomen in de beoordeling van de vergunning.

De zienswijzen heeft geen aanleiding gegeven om de aanvraag te weigeren.

Onze reactie op de zienswijzen hebben wij als bijlage 'zienswijzennota Gildenhof' bij de vergunning gevoegd.

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 aan dit besluit en maakt deel uit van de besluitvorming. Conclusie is dat er op een zorgvuldige en voldoende manier participatie heeft plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd

De gemeenteraad heeft op 6 mei 2025 positief geadviseerd over het project. Het raadsbesluit, inclusief het advies en de onderliggende redenen voor het positieve advies, wordt als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

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

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025
Datum xx-xx 2025

(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 16.64, lid 2 van de Omgevingswet, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- 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
- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (technisch)

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

Uw project is getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het plan voldoet onder voorwaarden aan de eisen uit het Bbl. Er zijn nog aandachtspunten opgenomen in bijlage 1 waaraan u moet voldoen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

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

Conclusie

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

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

Het tijdelijke omgevingsplan van Zwolle bestaat uit alle (voormalige) bestemmingsplannen, de 'bruidsschat' en enkele lokale verordeningen (Hemelwaterverordening 2022 Zwolle, Geurverordening Wijthmen - deelgebied Het Buyten van Zwolle en hoofdstuk 5 van de Erfgoedverordening Zwolle). Rijk en provincie geven instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, die bij de omgevingsvergunning een directe betekenis hebben. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsverordening Overijssel 2024.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdelen Hanzeland en Zwolle, parapluplan parkeren.

Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met de regels uit deze onderdelen van het omgevingsplan. Dit betekent dat vervolgens beoordeeld moet worden of er afgeweken kan worden van de regels in het omgevingsplan.

Bij de activiteit om af te wijken van het omgevingsplan leggen we uit waarom uw aanvraag in strijd is met de regels uit het omgevingsplan en waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel Bruidsschat

De 'bruidsschat omgevingsplan' bestaat uit regels die door het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch zijn toegevoegd aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan van alle gemeenten. De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen waaronder ook geluid.

Voor geluid is er in dit project een overschrijding voor de standaardwaarde voor gezamenlijk geluid. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dient daarom de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden vastgelegd.

Bij de activiteit om af te wijken van het omgevingsplan leggen we uit waarom we de overschrijding van de standaardwaarde voor gezamenlijk geluid willen vastleggen

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht op 19 maart 2025.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan.

Archeologie

vanwege de bodemverstoring van meer dan 100 m² en 0,5 meter diep moet aangetoond worden dat er geen onevenredige afbreuk aan het belang van de archeologische monumentenzorg wordt gedaan.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit pand komt op de locatie van het voormalig Hanzebad te liggen, die de bodem al behoorlijk diep heeft verstoord. Uit het archeologische onderzoek volgt ook dat geen (intacte) archeologische resten te verwachten zijn. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is daarom niet benodigd en het plangebied kan worden vrijgegeven.

Waterberging

Het project is getoetst aan de regels over waterberging in het omgevingsplan.

Het gebouw heeft een footprint van 770 m². Daarnaast worden er terrassen bij de woningen op de benedenverdieping gerealiseerd. De oppervlakte hiervan is circa 30 m² (3 terrassen van circa 10 m²).

Verder wordt er een geluidluwe buitenruimte (circa 350 m² verharding) gerealiseerd en worden er paden aangelegd (circa 650 m² verharding). Het totale verharde oppervlak van het perceel s daarmee 1.800 m².

Dit betekent dat er op basis van een bergingsnorm van 60 liter per m² verhard oppervlak 108 m³ aan waterberging gerealiseerd moet worden.

Dit bouwplan loopt vooruit op de gebiedsontwikkeling van de Gildenhof. Het plangebied van de Gildenhof bedraagt meer dan 10.000 m² en bevat door de groene invulling voldoende ruimte om in de waterberging te kunnen voorzien. De uitwerking van de waterberging zal onderdeel uitmaken van het ontwerp 'inrichting openbare ruimte' zoals deze wordt opgesteld voor de hele gebiedsontwikkeling. In deze uitwerking wordt ook een infiltratievoorziening opgenomen om de 20mm eis zoals deze gesteld staat in de Hemelwaterverordening van de Gemeente Zwolle rechtstreeks te kunnen bergen. Om

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

de overige 40mm te borgen, wordt de bestaande watergang verbreed, waardoor in ieder geval wordt voldaan aan de benodigde waterberging voor dit concrete bouwplan.

Vanwege de nadere inrichting van de openbare ruimte worden er ten aanzien van deze uitwerking voorschriften verbonden. Kijk hiervoor in bijlage 1 wat dit voor u betekent.

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.

Flora- en Fauna activiteit

Er is door de provincie Overijssel een vergunning voor een flora en fauna activiteit verleend (kenmerk D2025-00004625) ten aanzien van de egel. Het besluit voldoet aan de kaders voor natuurwaarden en ecologie.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan gemeente Zwolle, onderdeel Zwolle, parapluplan parkeren

Om te toetsen of het ingediende bouwplan voldoet aan het parapluplan parkeren is het bouwplan getoetst aan de Regeling Parkeernormen Zwolle (28 maart 2025). Een regeling die door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle is vastgesteld. In de toelichting op die Regeling is een stappenplan opgenomen dat bij de toetsing van het bouwplan aan de Regeling dient te worden gevolgd. Samengevat betreft de toetsing de volgende stappen:

- Het bepalen van de parkeeropgave op basis van het ingediende bouwplan.
- Wordt de parkeeropgave op eigen terrein gerealiseerd?
- Zijn er overwegende bezwaren tegen parkeren op eigen terrein?
- Kan de parkeeropgave buiten het eigen terrein worden gerealiseerd met toepassing van een van de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 3.4.1 (voor gebruikers), 3.4.2. (voor bezoekers) of 3.5 van de Regeling.

Conclusies en advies

De parkeeropgave is akkoord onder voorwaarden. De onderbouwing van deze conclusie wordt hieronder (beoordeling) uiteengezet.

Beoordeling

Parkeeropgave

De aanvraag betreft het nieuwbouw van een appartementencomplex. De aanvraag is onderdeel van het programma voor de inrichting van de Spoorzone. Het pand bevindt zich in de wijk Hanzeland / Spoorzone. Het bouwplan bevindt zich buiten een parkeersector. Het gebied waarbinnen het zich bevindt (Spoorzone) heeft geen vrij straatparkeren.

In de huidige situatie is er geen sprake van een functie binnen het te bouwen terrein, er staan geen gebouwen en is braakliggend terrein.

In de nieuwe situatie is er sprake van een nieuwbouwpand. In het pand komen 86 appartementen met een verscheidenheid aan bvo¹. Het betreft hier een plan met een volledige invulling als sociale huurappartementen. Hiervan zijn 12 (twaalf)

¹ Bruto vloeroppervlakte

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

appartementen met een bvo van 75-100m² en 74 (vierenzeventig) appartementen met een bvo van <75m².

De parkeeropgave wordt getoetst op basis van de meest recente CROW publicatie 744 en de Regeling Parkeernormen (2024). Daarnaast wordt er rekening gehouden met de locatie "centrum" en stedelijkheidsgraad "sterk stedelijk".

De parkeeropgave is afgerond 38, op basis van het maatgevend moment inclusief aandeel bezoekers. Het maatgevend moment is hierin de werkdagavond.

Parkeren op eigen terrein (POET)

Er is geen mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein.

Overwegende bezwaren bij parkeren op eigen terrein

Niet van toepassing.

Afwijkingsmogelijkheden

Er is een motivering afwijking BOPA ingediend² waaruit afgeweken wordt van de gestelde parkeeropgave. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het mobiliteitsprogramma Spoorzone.

Anders dan andere opgaven, is er voor de Spoorzone een specifieke mobiliteitsbeleid opgesteld en vastgesteld door de raad. Dit geeft andere normeringen en mogelijkheden voor het oplossen van de parkeeropgave.

De parkeeropgave van dit bouwplan is op berekend, op basis van parkeernormen uit het mobiliteitsbeleid Spoorzone, op afgerond 30 parkeerplaatsen.

Er is een mogelijkheid gegeven voor het gebruik van het parkeerterrein Hanzeland. Hierdoor wordt afgeweken van het parkeren op eigen terrein. Uit onderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat de parkeerdruk van het parkeerterrein in de huidige situatie voldoende laag is dat de gehele opgegeven parkeeropgave hiermee opgelost kan worden.

Parkeren is akkoord onder voorwaarden. Voor de voorwaarden wordt verwezen naar bijlage 1 van dit besluit

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa)

² Zie hiervoor ingediend document "rap_afwijken regels-BOPA Gildenhof Blok 1, Zwolle" 24-3-2025

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel Hanzeland en de Bruidsschat

De planologische situatie is vastgelegd in het op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingsplan gemeente Zwolle. Dat omgevingsplan bestaat uit de 'bruidsschat' (meerdere vanuit landelijke wetgeving overgegangene regels, vooral over bouwen en milieu), enkele lokale verordeningen en alle geldende bestemmingsplannen. Zo ook het bestemmingsplan Hanzeland (vastgesteld op 27 mei 2013), waarin het projectgebied is voorzien van de bestemming Sport – Zwembad. Daarnaast heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het Omgevingsplan gemeente Zwolle biedt geen mogelijkheid het aangevraagde project te realiseren. Dit project voldoet niet aan het geldende Omgevingsplan gemeente Zwolle. Het is in strijd met de toegestane gebruiks- en bouwregels.

Strijdigheden:

- het omgevingsplan, laat ter plekke alleen sportfuncties toe. Wonen is niet toegestaan
- er wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht - binnen het bouwvlak mag de maximale bouwhoogte 11 meter zijn. De maximale bouwhoogte in het plan wordt ca. 39 meter

Geluid

Vastleggen gezamenlijk geluid

De gezamenlijke geluidbelasting, zoals berekend in het geluidonderzoek, bedraagt 67 dB. In onderstaande figuur zijn de resultaten van het gezamenlijke geluid op het ontwerp Weergegeven:



Het betreft geluid van wegverkeer, railverkeer en het emplacement (energetisch opgeteld).

Uit de figuren kan het volgende geconcludeerd worden:

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

- Het hoogste geluid is 67 dB. Deze waarde wordt berekend op de zuidgevel van zeventien appartementen. De oostgevel van deze appartementen ondervindt geluid van 66 dB.

Dit resultaat overschrijdt de standaardwaarde zoals vastgesteld in het Besluit Kwaliteit van de Leefomgeving (Bkl).

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dient de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden vastgelegd.

Voor de overschrijding van de standaardwaarde voor gezamenlijk geluid wordt een voorschrift in de vergunning opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1 van dit besluit

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan. Voor de volledige overweging verwijzen wij naar de rapportage 'afwijken regels-BOPA Gildenhof Blok 1, Zwolle (24-3-2025)', welke als een bijlage bij dit besluit is gevoegd.

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, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.10 van de Omgevingswet waarin de bevoegdheid is genoemd om binnen de mogelijkheden van het Omgevingsplan af te wijken van de regels
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Omgevingsplan gemeente Zwolle, onderdelen Hanzeland, Zwolle, parapluplan parkeren en Zwolle, parapluplan zelfstandige woonruimte.

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025

Datum xx-xx 2025

- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Artikel 8.0b jo. artikel 5.78ad Bkl waarin staat dat dat bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient te worden vastgelegd.

Ons kenmerk 0193ESUITE413972025
Datum xx-xx 2025

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0193ESUITE413972025 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.		Documentenlijst OA Gildenhof blok 1, Zwolle definitief	
2.		Hemelwater infiltratie Zwolle versie januari 2024	
3.		zienswijzennota Gildenhof	
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			