besluit

Zwolle

Proces-, Programma- en Projectmanagement

Stadskantoor
Lubeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon [redacted]
[redacted]@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

[redacted]

Behandeld door [redacted]
Datum 26 februari 2024
Onderwerp Woo-verzoek Ruiterlaan 7

Geachte [redacted],

Op **22 januari 2024** heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid ("Woo") verzocht om informatie over de Ruiterlaan 7 te Zwolle.

Op 6 februari is u, namens het college van burgemeester en wethouders, de ontvangst bevestigd van uw Woo-verzoek en is u te kennen gegeven dat u uiterlijk op 4 maart 2024 een besluit tegemoet kon zien.

Er zijn twee zienswijzen door derde belanghebbenden ingediend, waarvan één binnen de daarvoor gestelde termijn.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

Wettelijk kader
Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan een ieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen (dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

Op basis van uw verzoek is gezocht naar de documenten die betrekking hebben op de bestuurlijke aangelegenheid tot het moment van de ontvangst van uw verzoek. Dat laatste moment is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek.

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen. Het gaat hierbij onder andere om de mailboxen van de betrokken ambtenaren, het Sharepoint-systeem van de Gemeente en de stukken die zijn ingediend in het digitale Omgevingsloket (OLO, via www.omgevingsloket.nl).

Gelet op deze zoekslag zijn er een aantal documenten aangetroffen. De inventarisatielijst met deze documenten is te vinden in de bijlage bij dit besluit.

Deze documenten zijn beoordeeld in het kader van voornoemde uitzonderingen en beperkingen zoals die zijn neergelegd in de Wet open overheid.

Overwegingen
Zoals gesteld onder 'Wettelijk kader' dienen voornoemde documenten te worden beoordeeld teneinde te bezien of zij zich lenen voor openbaarmaking voor eenieder. Het resultaat van deze beoordeling is dat we deze documenten gaan verstrekken.

Hierbij dient het algemene belang dat is gemoeid met openbaarheid van overheidsinformatie afgewogen te worden tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo bescherming hebben gevonden. Bezien moet worden of deze belangen aan openbaarmaking in de weg staan.

Zienswijze derde-belanghebbenden
Er zijn twee zienswijzen door derde belanghebbenden ingediend, waarvan één binnen de daarvoor gestelde termijn. Hieronder wordt ingegaan op de zienswijze die binnen de termijn is ingediend.

Indiener van de zienswijze heeft verzocht de naam niet openbaar te maken, omdat de naam in verband wordt gebracht met een object (Ruiterlaan 7) dat niet in zijn eigendom is. Hij ziet daarom geen meerwaarde in het delen van zijn informatie.

Na bestudering van de ingediende zienswijze, zijn wij van oordeel dat er geen redenen zijn om de gevraagde gegevens niet te verstrekken. Het is namelijk niet aan de gemeente om de meerwaarde van de informatie voor de verzoeker te bepalen.De Woo-wetgeving is hierin bepalend. Indiener is met zijn naam verbonden aan het gelijknamige bedrijf, dat ook in zijn eigendom is. De informatie valt onder de reikwijdte van het Woo-verzoek.

Openbaarmaking
Gelet op het voorgaande, is besloten om de documenten die betrekking hebben op uw verzoek met inachtneming van hoofdstuk 5 van de Woo openbaar te maken.

Er zijn in de documenten delen weggelakt, en derhalve is informatie gedeeltelijk verstrekt, omdat deze delen van de documenten informatie bevatten die herleidbaar is tot individuele personen. Openbaarmaking hiervan leidt naar ons oordeel tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in deze documenten genoemde personen, hetgeen dient te worden voorkomen. De juridische grondslag hiertoe is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub e Woo.

Wij wijzen u er op dat de documenten twee weken na de bekendmaking van dit besluit aan u worden verstrekt. Op deze wijze kan de derde-belanghebbende, indien deze verstrekking van de documenten wenst te voorkomen, binnen twee weken vanaf de verzenddatum van deze brief een verzoek tot voorlopige voorziening bij de rechtbank Overijssel indienen.

Maakt de derde-belanghebbende hier geen gebruik van maken dan zullen wij de betreffende documenten aan u verstrekken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Namens het college van burgemeester en wethouders,
Bart van Bregt, afdelingshoofd Proces, Programma, Projectmanagement

Bezwaar

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na dagtekening van het besluit schriftelijk en gemotiveerd een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. In het bezwaarschrift moeten in ieder geval uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit vermeld worden.

Het besluit treedt direct in werking, ook als er bezwaar wordt ingesteld. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank een voorlopige voorziening vragen. Aan de procedure voor een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Bijlage – Inventarisatielijst Woo-verzoek Ruiterlaan 7

	Bestand naam	Besluit
1.	Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning-bouw-monument_redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
2.	Presentatie_23.11.28_Resido_Ruiterlaan_Zwolle_SO_v1_SNW_redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
3.	Parkeernotitie_Zwolle_Ruiterlaan_7_5122023_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
4.	Kleur- en materiaalstaat_exterieur_22122024_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
5.	C_Constructiebrief_De_Ruiteralaan_7_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
6.	C_Principedetails_231220_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
7.	Rap_AERIUS_berekening_Zwolle_Ruiterlaan_7_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
8.	Rap_AERIUS_projectberekening_aanlegfase	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
9.	Rap_AERIUS_projectberekening_gebruiksfase	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
10.	Rap_AERIUS_projectberekening_verschilberekening_referentiesituatie_aanlegfase	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
11.	Rap_AERIUS_projectberekening_verschilberekening_referentiesituatie_gebruiksfase	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
12.	Rap_bouwbesluitberekeningen_2023-12-21_v2_Red2	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
13.	Rap_energielabel_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
14.	Rap_QS_Ruiterlaan_7_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
15.	Rap_Vleermuisonderzoek_Ruiterlaan_7_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
16.	tek_1e_verdieping_bestaand_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
17.	tek_1e_verdieping_gewijzigd_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
18.	tek_23.12.18_Resido_Ruiterlaan_7_Zwolle_SO-v2_1-150_A0L_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
19.	tek_Brandcompartiment_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
20.	tek_Brutovloeroppervlak_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
21.	tek_Dak_gewijzigd_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking

22.	tek_Doorsnedes_bestaand_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
23.	tek_Doorsnedes_gewijzigd_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
24.	tek_Fundering_bestaand_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
25.	tek_Fundering_gewijzigd_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
26.	tek_Gevels_bestaand_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
27.	tek_Gevels_gewijzigd_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
28.	tek_PRES_schetsontwerp_231221Red.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
29.	tek_Riolering_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
30.	tek_Situatie_bestaand_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
31.	tek_Situatie_gewijzigd_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
32.	tek_Souterrain_bestaand_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
33.	tek_Souterrain_gewijzigd_231222Red.pdf_Red2.pdf_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
34.	tek-principe_dwarsdoorsneden_1-50_A1L-18-12-2023_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
35.	Aanmeldformulier Ruimtelijke Initiatieven d.d. 4 oktober 2021 (Fernhout)_Geredigeerd	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
36.	Advies initiatieventafel 16112021 Ruiterlaan 7 - t.a.v. plan november 2021	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
37.	Mail - 211125.JWF-AS.Re advies IT Ruiterlaan 7_Geredigeerd	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
38.	Mail - 220404.IB-BvE.Verslag overleg Ruiterlaan 7 d.d. 31-03-2022_Geredigeerd	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
39.	Mail - 220428.AS-BvE.FW Ruiterlaan 7 Zwolle_Geredigeerd	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
40.	Mail 26 oktober 2021 (Fernhout) bijlage Metrage 3 opties (3)	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
41.	Mail 26 oktober 2021 (Fernhout) bijlage plan 14 oktober 2021 - 2144_PRES_aanzet_14102021[6] (3) (1) (Fernhout)	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
42.	Mail 26 oktober 2021 (Fernhout)_Geredigeerd	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking

43.	Gemeente - intern Dossierformulier ten aanzien van Ruimtelijk Initiatief 3-11-21 en 1-3-22_Geredigeerd	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
44.	Gespreksverslag 12 januari 2023 - Ruiterlaan 7 (Resido)	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
45.	Plan 18 oktober 2023 - 2144_PRES_schetsontwerp_231018 (Resido)	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
46.	Plan 16 november 2023 - 2144_PRES_schetsontwerp_231116 (Resido)	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
47.	Plan 14 december 2023 - 2144_PRES_tuinontwerp_231214 (Resido)	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
48.	Plan 30 oktober 2023 - 2144_PRES_schetsontwerp_231030 (Resido)	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
49.	Mail - 230108.GS-DvD.RE Ruiterlaan 7 - advies inzake toevoegen meters	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
50.	Mail - 230118.IB-DJvD.PBenTV.verslag overleg Ruiterlaan 7	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
51.	Mail - 231019.SK-GS.FW_ Ruiterlaan presentatieboekje_Geredigeerd	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
52.	Mail - 231101.TS-GS.MW.RvO.FW_ Ruiterlaan presentatieboekje_Geredigeerd	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
53.	Mail - 231102.GS-DvD.RE_ Ruiterlaan 7 - advies inzake toevoegen meters	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
54.	Mail over tuinontwerp Gerko en Tim Versteegh 18-11-23	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
55.	Mail over tuinontwerp Gerko en Tim Versteegh 22-11-23	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
56.	Gespreksverslag 14 maart 2022	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
57.	Advies veiligheidsregio IJsselland – Ruiterlaan 7 Zwolle	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
58.	Adviesverzoek beleidsmatige afweging afwijken bestemmingsplan_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
59.	Brief verzoek om aanvulling Ruiterlaan 7 Zwolle 0193ESUITE89402024_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
60.	Hemelwater infiltratie Zwolle versie november 2022_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
61.	inmeting bestemmingsplan Z-026-508-0029-1_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
62.	Intern_2024 02 08 Advies monumentenzorg_ontvankelijkheid_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
63.	Intern_Beoordeling (1) brandveiligheid Veiligheidsregio IJsselland 06-02-2024_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
64.	Mail_Advies JO over aanleveren aanvullende gegevens mbt toetsing bp_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
65.	Mail_Adviesverzoek Provincie_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking

66.	Mail_E-mail_Correspondentie mailadressen van bewoners Ruiterlaan die zienswijze hebben getekend_Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking
67.	Mail_Verzoek om aanvulling aanvraag omgevingsvergunning Ruiterlaan 7 Zwolle - 0193ESUITE89402024 _Redacted	(Geanonimiseerde) Openbaarmaking

De WeTransfer-link uit de mail van 22 december 2023 (we.tl/t-qrpuqq3XJd) is verlopen. De ontvanger (ambtenaar Gemeente Zwolle) heeft deze stukken niet opgeslagen.

WOO-VERZOEK

woocontactpersoon@zwolle.nl / CC omgevingsvergunning@zwolle.nl
Gemeente Zwolle
College van B en W
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Zwolle, 22 januari 2024

WOO-verzoek inzake ontwikkelingen/verbouw bestemming Ruiterlaan 7 te Zwolle

Geacht college,

Wij hebben *via via* vernomen dat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor ontwikkelingen/ verbouw bestemming Ruiterlaan 7 te Zwolle. Inmiddels hebben we de aanvraag omgevingsvergunning 8302251 d.d. 29-12-24 kort doorgenomen (Gemeenteblad nr. 23575 / kenmerk 019ESUITE89402024).

Als bewoners van Ruiterlaan 1B zijn wij uiteraard benieuwd wat met **bestemming Ruiterlaan 7** gaat gebeuren, zeker als we lezen dat professionele projectontwikkelaars zijn betrokken en gesproken wordt over méér kantoor met méér verkeersdruk rondom spitstijden op de toch al drukke toegangsweg die feitelijk een fietsersstraat is en aansluit op de Spoolderbergweg waar het tegenwoordig altijd al filerijden is.

Gelet op het gegeven dat de gemeente Zwolle graag samen met de bewoners de stad/wijk wil maken, samen wil optrekken en sociale cohesie belangrijk vindt, zijn wij net als meerdere buren teleurgesteld dat niet ervoor is gekozen om ons van meet af aan te betrekken bij de ontwikkeling aangaande het bestemmingsplan c.q. de vragen van eigenaar en/of geïnteresseerde projectontwikkelaars/makelaars over de reikwijdte hiervan. Immers, we zitten in een beschermd waterwingebied. Nu is sprake van onverhoopt onnodige onrust en argwaan, want heeft de gemeente Zwolle reeds iets toegezegd?

Omdat zowel eigenaar als de gemeente Zwolle hebben bevestigd dat sprake kan zijn van herziening van het bestemmingsplan betreffende **bestemming Ruiterlaan 7**, maken wij gaarne gebruik van de geboden mogelijkheid om een verzoek doen tot openbaarmaking van informatie aangaande:

1. Met wie/welke partijen, wanneer, waarover/plannen door de gemeente Zwolle -ambtelijk- is gecorrespondeerd en/of gesproken aangaande het perceel Ruiterlaan 7 (en/of herziening van het bestemmingsplan);
2. Specifiek daar waar het contacten/gesprekken met planologie betreft;
3. Specifiek daar waar het contacten/gesprekken met vergunningen betreft;
4. De gronden en motieven waarom/waarop de gemeente Zwolle -ambtelijk- de plannen die tot dusverre zijn voorgelegd heeft afgeraden of afgewezen vóórdat een vergunningsaanvraag is gedaan (want tot op heden zijn geen vergunningsverzoeken gepubliceerd);
5. Interne ambtelijke of bestuurlijke/politieke standpuntbepaling, d.w.z. of de gemeente Zwolle zelf overweegt bestemmingsplan betreffende het perceel Ruiterlaan 7 te herzien danwel wat de gemeente Zwolle zelf het liefste ziet gebeuren in de toekomst.

Wij vertrouwen erop dat uw ons verzoek zult inwilligen, temeer gemeente Zwolle meermaals heeft geuit veel waarde hecht aan openheid.
Wij zien uw beslissing graag binnen 4 weken tegemoet, doch wij zijn uiteraard bereid tot een (telefonische) toelichting op het verzoek.

Graag ontvangen wij een ontvangstbewijs van u, waarvoor bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens [redacted]

Algemeen

Aanvraagnummer	8302251
Aanvraagnaam	Verbouw Ruiterlaan 7 Zwolle
Uw referentiecode	2144
Ingediend op	29-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Verbouw Ruiterlaan 7 te Zwolle
Opmerking	Voor indiening is dit plan afgestemd met [redacted] en [redacted]. Het plan is tevens voorbesproken met de welstand- / monumentencommissie.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Zwolle
Bezoekadres:	Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle
Postadres:	Postbus 10007 8000 GA Zwolle
Telefoonnummer:	14038
Faxnummer:	038 - 498 3379
E-mailadres:	omgevingsvergunning@zwolle.nl
Website:	www.zwolle.nl
Contactpersoon:	afdeling Vergunningen
Bereikbaar op:	werkdagen 9:00 - 17:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Kosten



Aanvrager bedrijf [redacted]

1 Bedrijf

KvK-nummer

Vestigingsnummer

(Statutaire) naam

Handelsnaam

2 Contactpersoon

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

Functie

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

4 Correspondentieadres

Adres

5 Contactgegevens

Telefoonnummer

Faxnummer

E-mailadres

[redacted]



Gemachtigde bedrijf [redacted]

1 Bedrijf

KvK-nummer	70685673
Vestigingsnummer	000024044164
(Statutaire) naam	VersteeghHofman Architecten B.V.
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw
Voorletters	T
Voorvoegsels	-
Achternaam	Versteegh
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	8023BT
Huisnummer	1
Huisletter	B
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Betje Wolffstraat
Woonplaats	Zwolle

4 Correspondentieadres

Adres	Betje Wolffstraat 1B 8023BT Zwolle

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	[redacted]
Faxnummer	-
E-mailadres	[redacted]

6 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring	☑ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	8019BN
Huisnummer	7
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Ruiterlaan
Plaatsnaam	Zwolle
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Ruiterlaan 7, 7B & 7-T-1

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☑ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders



Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

Waar gaat het om?	☐ Rijksmonument ☐ Provinciaal monument ☑ Gemeentelijk monument
Om welk soort gemeentelijk monument gaat het?	☑ (Gebouwd) monument ☐ Aangelegd monument ☐ Archeologisch monument
Wat is het monumentnummer?	ZLG00203
Wat is de naam van het monument?	Frisia State
Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen?	☐ Geheel slopen ☐ Gedeeltelijk slopen ☑ Niet slopen
Is er sprake van een functiewijziging van het monument?	☐ Ja ☑ Nee

2 Ingreep aan het monument

Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren?	☐ Daken en goten ☐ Kozijnen, ramen en deuren ☑ Gevels ☐ Casco en constructie ☐ Binnenwerk, interieurs ☐ Buitenwerk (bouwwerken) ☐ Orgel ☐ Bijzondere onderdelen (algemeen) ☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen ☐ Dijken, dijklichamen ☐ Tuinen en parken ☐ Archeologisch monument ☐ Anders
Welke werkzaamheden gaat u aan de gevel(s) uitvoeren?	☐ Vervanging conform bestaand ☑ Verandering ☐ Onderhoud met wijziging ☐ (Gedeeltelijk) slopen



Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Verbouw aangrenzend paviljoen waarbij het monument weer vrij komt te staan.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	Zie k&m staat

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☐ Ja ☑ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	-
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	Kantoor
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Kantoor

7 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	92	1722	562
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	-	-	-

8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

zie k&m staat

9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ERIUS_berekening_Zwolle_Ruiterlaan_7_pdf	AERIUS berekening Zwolle_Ruiterlaan 7.pdf	Energiezuinigheid en milieu	29-12-2023	In behandeling
AERIUS_projectberekening_aanlegfase_pdf	AERIUS_projectberekening_aanlegfase.pdf	Energiezuinigheid en milieu	29-12-2023	In behandeling
ERIUS_projectberekening_gebruiksfase_pdf	AERIUS_projectberekening_gebruiksfase.pdf	Energiezuinigheid en milieu	29-12-2023	In behandeling
ning_referentiesituatie_--_aanlegfase_pdf	AERIUS_projectberekening_verschilberekening referentiesituatie - aanlegfase.pdf	Energiezuinigheid en milieu	29-12-2023	In behandeling
ng_referentiesituatie_-_-gebruiksfase_pdf	AERIUS_projectberekening_verschilberekening referentiesituatie - gebruiksfase.pdf	Energiezuinigheid en milieu	29-12-2023	In behandeling
M0230482A0_Energielabel_pdf	M0230482A0 Energielabel.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk Gezondheid complexere bouwwerken	29-12-2023	In behandeling
ouwbesluitberekeningen_2023-12-21_v2_pdf	R0230482A0 Bouwbesluitberekeningen 2023-12-21 v2.pdf	Bruikbaarheid bouwwerk Gezondheid complexere bouwwerken	29-12-2023	In behandeling
structiebrief_De_Ruiterlaan_7_Zwolle_pdf	Constructiebrief De Ruiterlaan 7 Zwolle.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	29-12-2023	In behandeling
4849_QS_Ruiterlaan_-7_Zwolle_4_pdf	4849_QS_Ruiterlaan 7 Zwolle 4.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
eermuisonderzoek_Ruiterlaan_7_Zwolle_pdf	5929_Vleermuisonderzoek Ruiterlaan 7 Zwolle.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
en_materiaalstaat_exterieur_22122023_pdf	2144_Kleur- en materiaalstaat exterieur_2212-2023.pdf	Welstand	29-12-2023	In behandeling
terlaan_Zwolle_presentatie_SO_v1_SNW_pdf	23.11.28_Resido_Ruiterlaan Zwolle_presentatie SO_v1_SNW.pdf	Welstand	29-12-2023	In behandeling
_Ruiterlaan_7_Zwolle_SO-v2_1-150_A0L_pdf	23.12.18_Resido_Ruiterlaan 7 Zwolle_SO-v2_1--150_A0L.pdf	Welstand	29-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
v2-principe_dwarsdo-orsneden_1--50_A1L_pdf	23.12.18_Resid-o_Ruiterlaan 7 Zwolle_SO-v2-principe dwarsdoorsnede-n_1-50_A1L-.pdf	Welstand	29-12-2023	In behandeling
rnotitie_Zwolle_Ruiterla-an_7_5122023_pdf	Parkeernotitie Zwolle Ruiterlaan 7_5122023.pdf	Anders	29-12-2023	In behandeling
2144_BA-01_Situatie-_gewijzigd_231222_pdf	2144_BA-01 Situatie gewijzigd_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
144_BA-10_Fundering-_gewijzigd_231222_pdf	2144_BA-10 Fundering gewijzigd_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
44_BA-11_Souterrain-_gewijzigd_231222_pdf	2144_BA-11 Souterrain gewijzigd_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
A-12_1e_verdieping_-_gewijzigd_231222_pdf	2144_BA-12 1e verdieping gewijzigd_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk	29-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen		
2144_BA-13_Dak_gewijzigd_231222_pdf	2144_BA-13 Dak gewijzigd_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
2144_BA-20_Gevels_gewijzigd_231222_pdf	2144_BA-20 Gevels gewijzigd_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
44_BA-30_Doorsnedes_gewijzigd_231222_pdf	2144_BA-30 Doorsnedes gewijzigd_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
2144_BA-40_Principedetails_231220_pdf	2144_BA-40 Principedetails_231220.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	29-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen		
144_BA-60_Brutovloe-roppervlak_231222_pdf	2144_BA-60 Brutovloeroppervlak-_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
2144_BA-61_Brandcom-partiment_231222_pdf	2144_BA-61 Brandcompartim-ent_231222-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
2144_BA-62_Riolerin-g_231222_pdf	2144_BA-62 Riolering_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
2144_BT-00_Situatie-_bestaand_231222_pdf	2144_BT-00 Situatie bestaand_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en	29-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen		
2144_BT-10_Funderin-g_bestaand_231222_pdf	2144_BT-10 Fundering bestaand_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
144_BT-11_Souterrai-n_bestaand_231222_pdf	2144_BT-11 Souterrain bestaand_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
_BT-12_1e_verdiepin-g_bestaand_231222_pdf	2144_BT-12 1e verdieping bestaand_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
2144_BT-20_Gevels_bestaand_231222_pdf	2144_BT-20 Gevels bestaand_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
144_BT-30_Doorsnedes_bestaand_231222_pdf	2144_BT-30 Doorsnedes bestaand_231222.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling
2144_PRES_schetsontwerp_231221_pdf	2144_PRES_schetsontwerp_23122-1.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gezondheid complexere bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	29-12-2023	In behandeling



Kosten

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?

[redacted]

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?

[redacted]

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?

Resido Vastgoed BV

Studio Nico Wissing

Schetsontwerp terreininrichting
Ruiterlaan 7 Zwolle



Resido Vastgoed B.V.

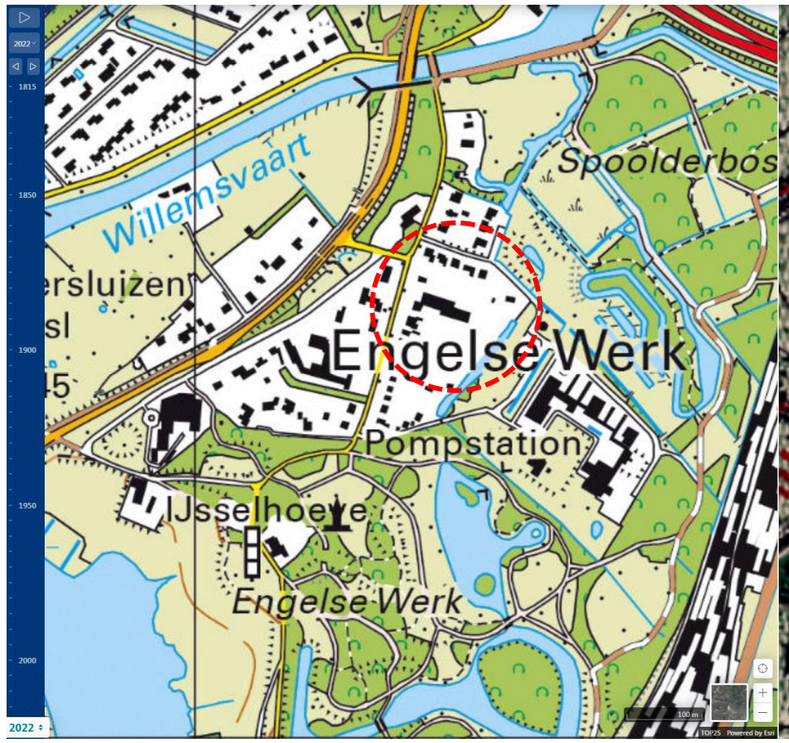
28-11-2023

www.nicowissing.com

Huidige situatie / Locatie / Luchtfoto



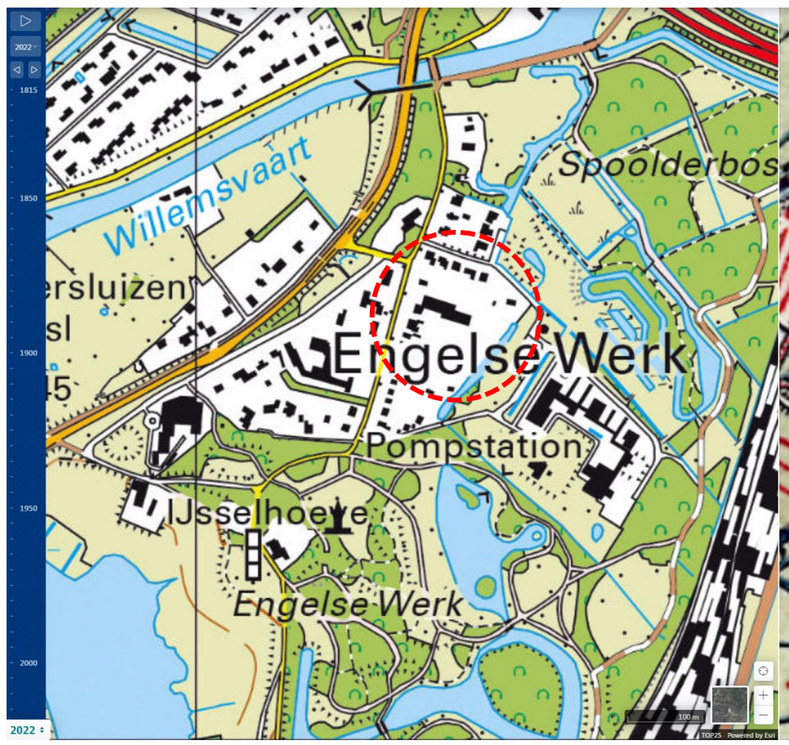
Topografische kaarten





1875

De Ruiterlaan kent nog nagenoeg geen bebouwing.





1900

Op deze kaart is voor het eerst de Villa te herkennen.

Aan de oostzijde is de contour van een watergang te herkennen.

Topografische kaarten



1925

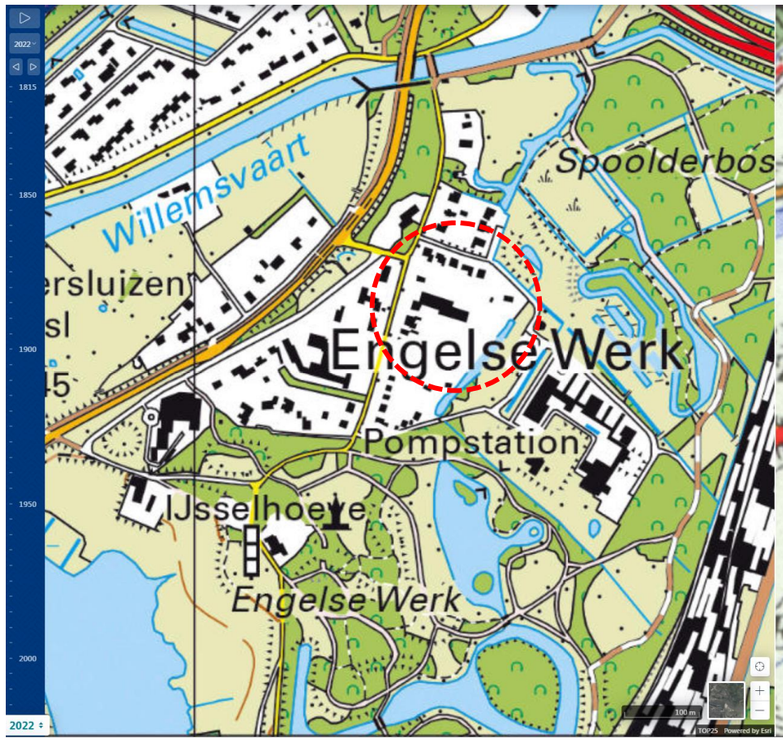
In de periode van 1900 – 1925
is er nagenoeg niets gewijzigd in de
directe nabijheid van de villa.



1950

Rond de Villa zijn wat bosschages te
herkennen en in zuidelijke richting langs
de Ruiterlaan is meer bebouwing
gerealiseerd.

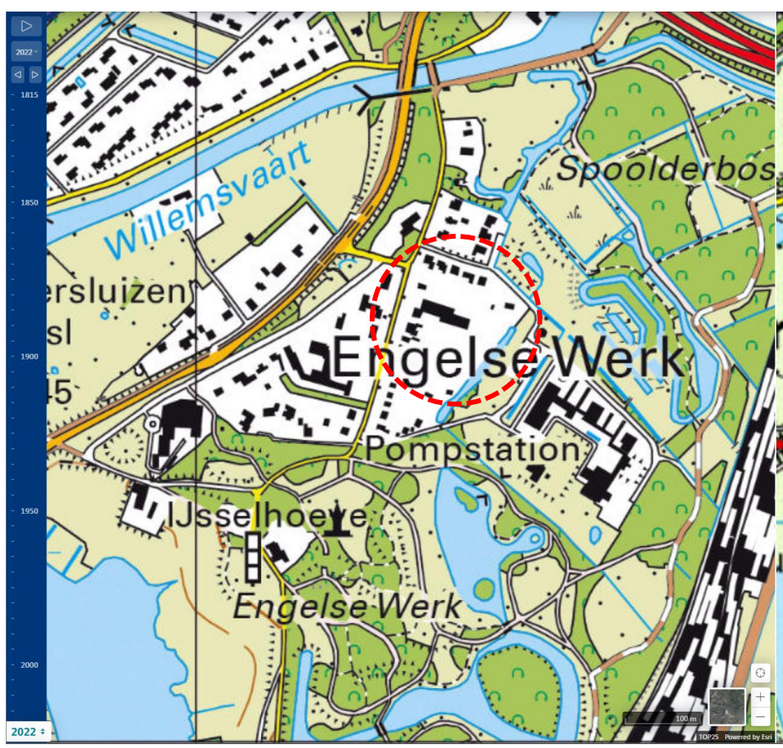
Topografische kaarten

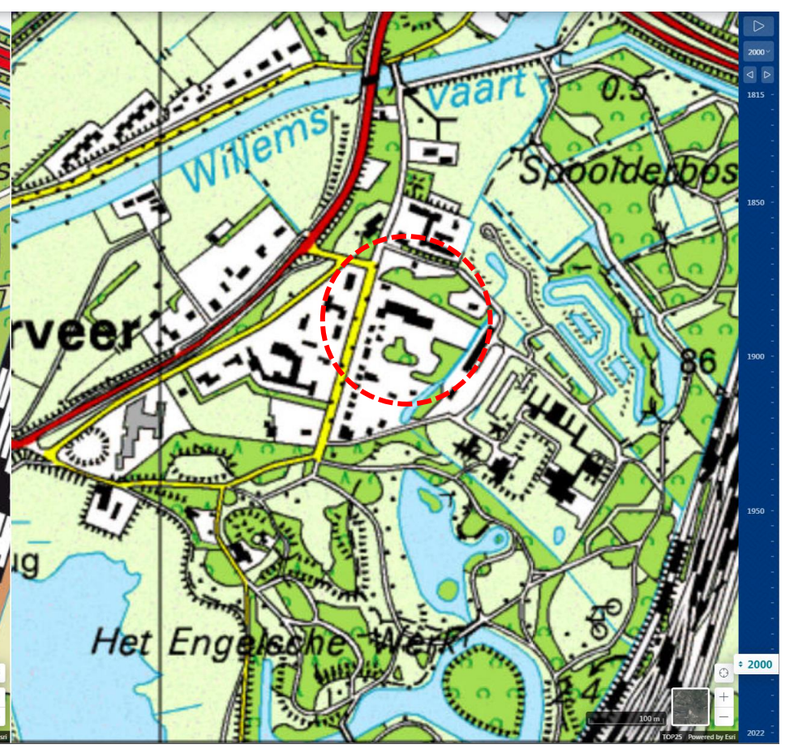




1975

De Bebouwingsdichtheid langs de Ruiterlaan is nog meer toegenomen. De Bosschage bij de Villa, welke op de vorige kaart te zien was, is verdwenen.





2000

Te zien is dat de bebouwing rond de Villa sterk is toegenomen.

Ten oosten van de projectlocatie is er veel veranderd in het landschap.

Historische context





<u>Frisia State (Zwolle)</u> *(Ruiterlaan 7)*

Omstreeks 1870 werd aan de Ruiterlaan te Zwolle deze Villa gebouwd voor de rijke Baron ‘Vos van Steenwijk’.

In 1935 werd de villa een hotel.

Later werd het hotel een kantoorvilla.

De Villa is gelegen op een oude zandrug ten zuiden van Zwolle, verbonden met stadspark Het Engelse Werk.





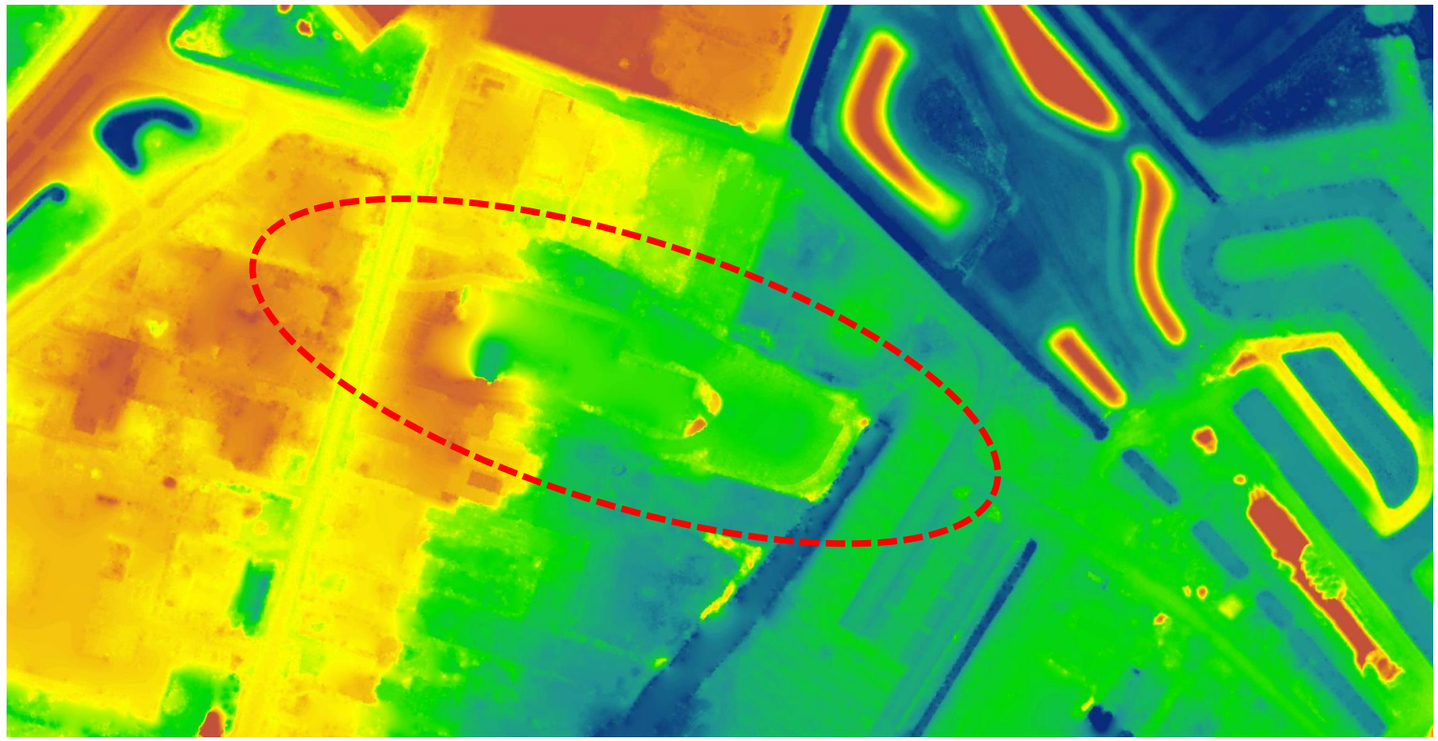






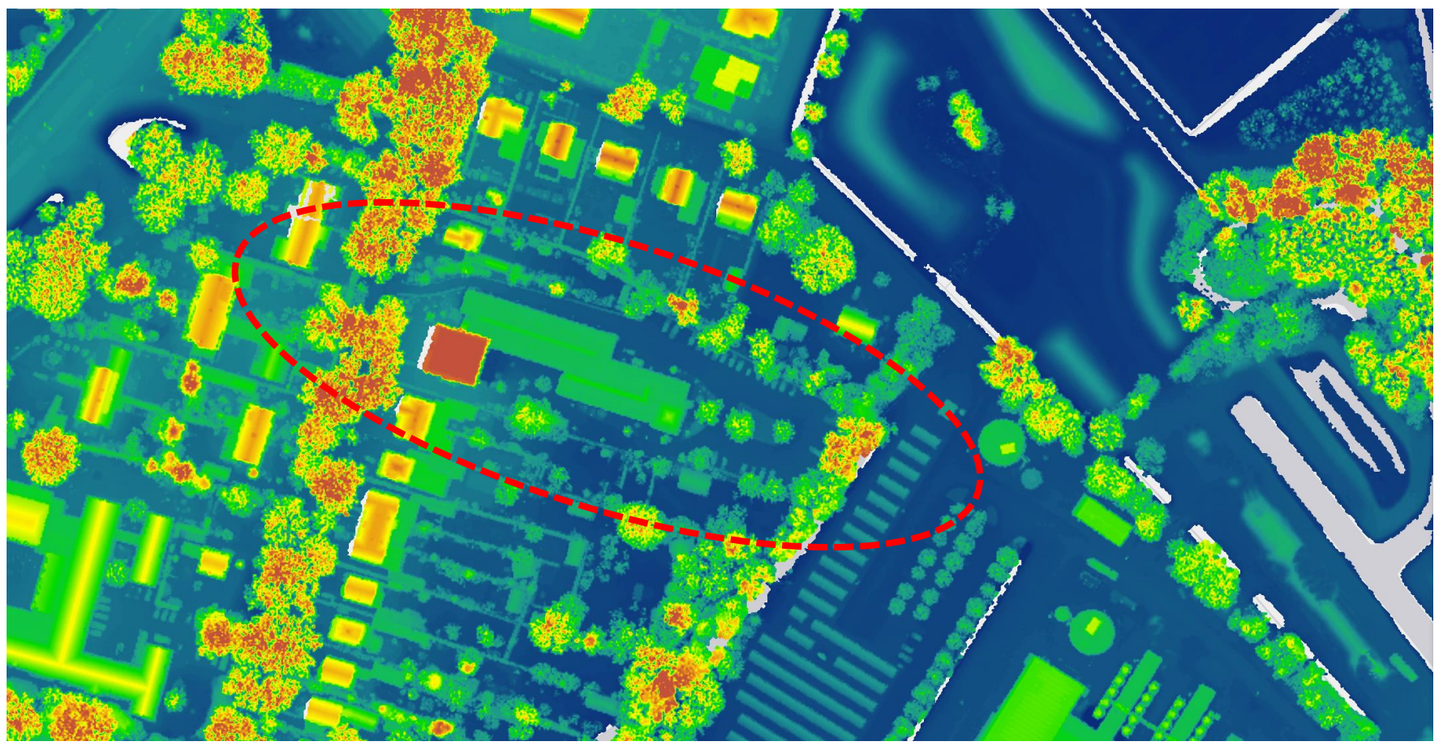


Hoogtekaarten



Hoogtekaart maaiveld

Duidelijk te zien is dat de projectlocatie een aflopend natuurlijk reliëf kent vanaf de westzijde (Ruiterlaan) naar de oostzijde (het waterwingebied).



Hoogtekaart opstanden

Op deze hoogtekaart zijn de opgaande elementen te herkennen.
Het gaat hierbij dan met name om de bebouwing en bomen.

Huidige situatie



Frisia State (Zwolle) *(Ruiterlaan 7)*

In de huidige situatie is de villa en het bijgebouw in gebruik als kantoorvilla.

De buitenruimte is functioneel ingericht t.b.v. gebruik/toegankelijkheid en kent hierdoor een hard en versteend karakter. Dit dan met name door de aanwezigheid en materialisatie van het tweetal rijbanen, ruime parkeergelegenheid en logistieke en entree gebieden.

Met name aan de oostzijde/achterzijde wordt de projectlocatie omlijst door een aantal mooie grote bomen.
Ook staan er op de projectlocatie een aantal mooie bomen die toch nog wat groen en hoogte geven aan het gebied.

Aan de voorzijde van de Villa is een klassieke en formele tuin gerealiseerd, welke goed past bij de statige uitstraling van de Villa.

In het terrein is het reliëf van het maaiveld goed merkbaar en te herkennen. De voorzijde (aan de Ruiterlaan) is hoger gelegen en de achterzijde (parkeren) ligt ca. 140cm lager.

Oostelijk, achter het perceel is een brede watergang aanwezig.









Huidige situatie



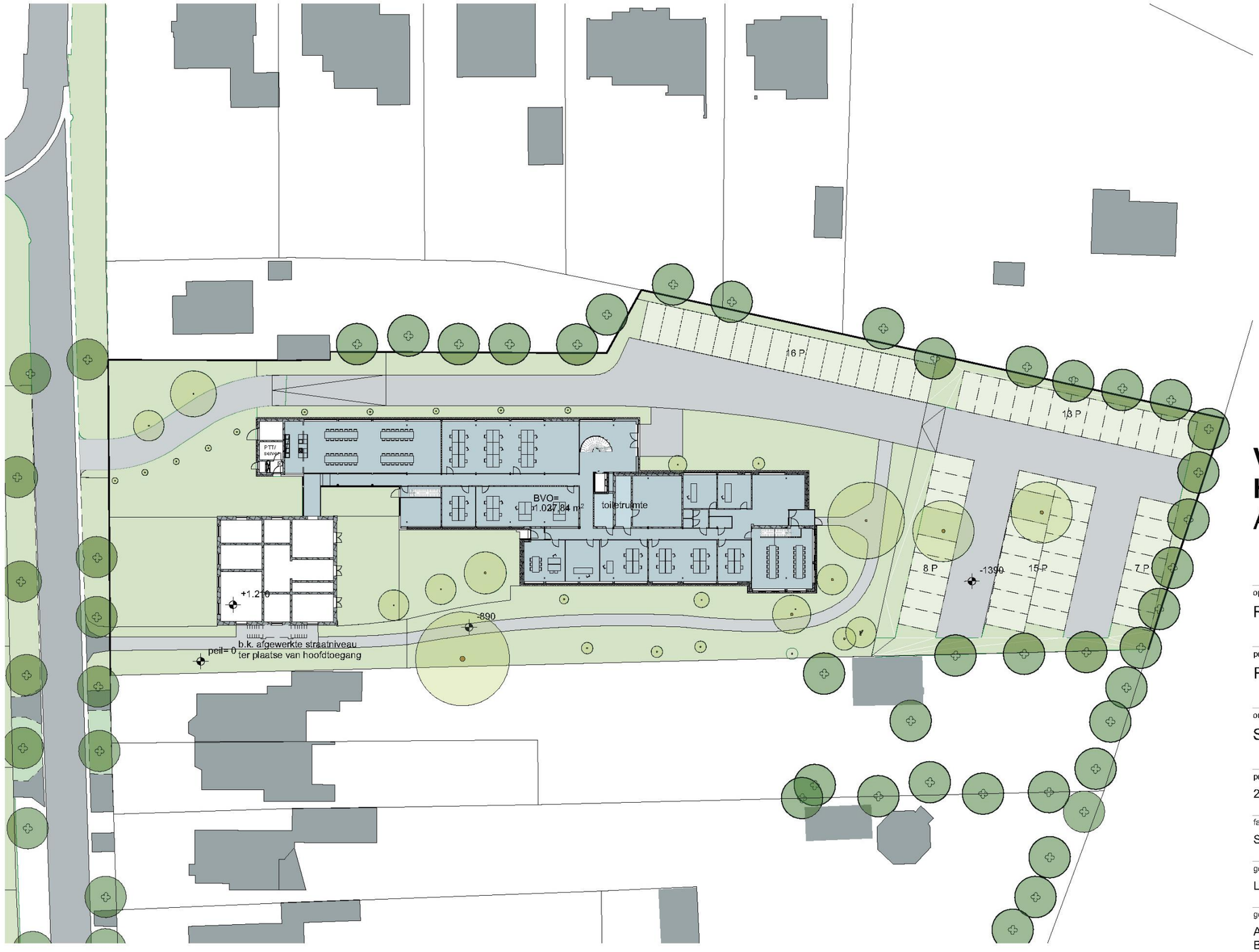








Bebouwingsplan (Versteegh - Hofman Architecten)



Versteegh
Hofman
Architecten

opdrachtgever:
Resido Vastgoed B.V.

project:
Ruiterlaan Zwolle

onderwerp:
Situatie gewijzigd

projectnummer:	formaat:
2144	A3
fase:	schaal:
Structuur ontwerp	1:500
getekend:	datum:
LvE	22-11-2023

gewijzigde datum:
A:
B:

tekeningnr.
SO-10

Schetsontwerp



Visie op de buitenruimte

- Bestaande bomen behouden
- Hergebruik aanwezige materialen
- Historische context bewaken
- Reliëf/ hoogteverschillen versterken
- Gesloten grondbalans

- Verduidelijken toegankelijkheid
- Scheiden autoverkeer van voetgangers
- Voldoende parkeergelegenheid
- Logistieke toegankelijkheid
- Duidelijke en toegankelijke entrees
- Verblijfsterras tussen twee gebouwen

- Voorzijde versterken formele karakter
- Voorzijde formele tuin behouden

- Groene inpassing en uitstraling
- Nieuwe bomen & meerstammigen
- Rhododendrons
- Inheemse soorten toepassen
- Droogteresistente beplanting (prairieva)

- Waterpasserbare (half)verharding
- Duurzame materialen & beplanting

Referentiebeelden





Bomen
diverse soorten






Meerstammige heesters
diverse soorten

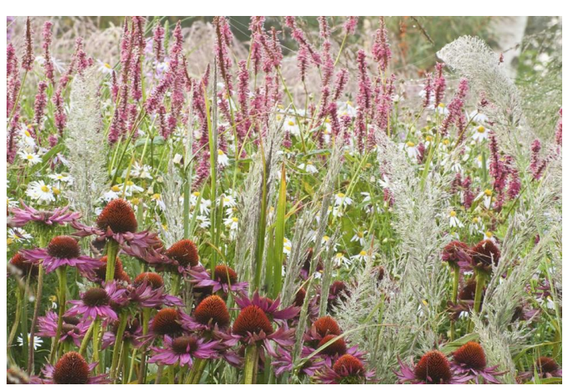



Hagen (Beuk)
Bij parkeervakken





Rhododendrons
Zicht op techniekruimte wegnemen






Vaste planten

Referentiebeelden



Grasbeton
Parkeren



Gebakken klinkers
Rijbanen



Gebakken klinkers
Voetpaden & terrassen



Achterhoeks padvast
Zitjes & paden voortuin





Meubilair
diverse zitelementen

Studio
Nico
Wissing

Bedankt voor uw aandacht!

Julianaweg 22
7078 AR, Megchelen

info@nicowissing.com
www.nicowissing.com

Parkeernotitie
Zwolle, Ruiterlaan 7

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

November 2023

Status: Definitief

Parkeernotitie

Zwolle, Ruiterlaan 7

Plannaam:	Zwolle, Ruiterlaan 7
Plantype:	Parkeernotitie
Datum:	November 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende notitie heeft betrekking tot het voornemen aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle. Op deze locatie staat een bestaand kantoorpand bestaande uit een monumentale villa en een aanbouw met één bouwlaag. Het voornemen ziet op het renoveren en gedeeltelijk optoppen van de aanbouw met een tweede bouwlaag. Concreet wordt met de gewenste ontwikkeling voorzien in een totaal van 2682,3 m2 bruto vloeroppervlak (bvo).

De voorgenomen ontwikkeling brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voorliggende parkeernotitie zet uiteen wat de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie zal zijn. Op grond van deze berekening wordt duidelijk hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

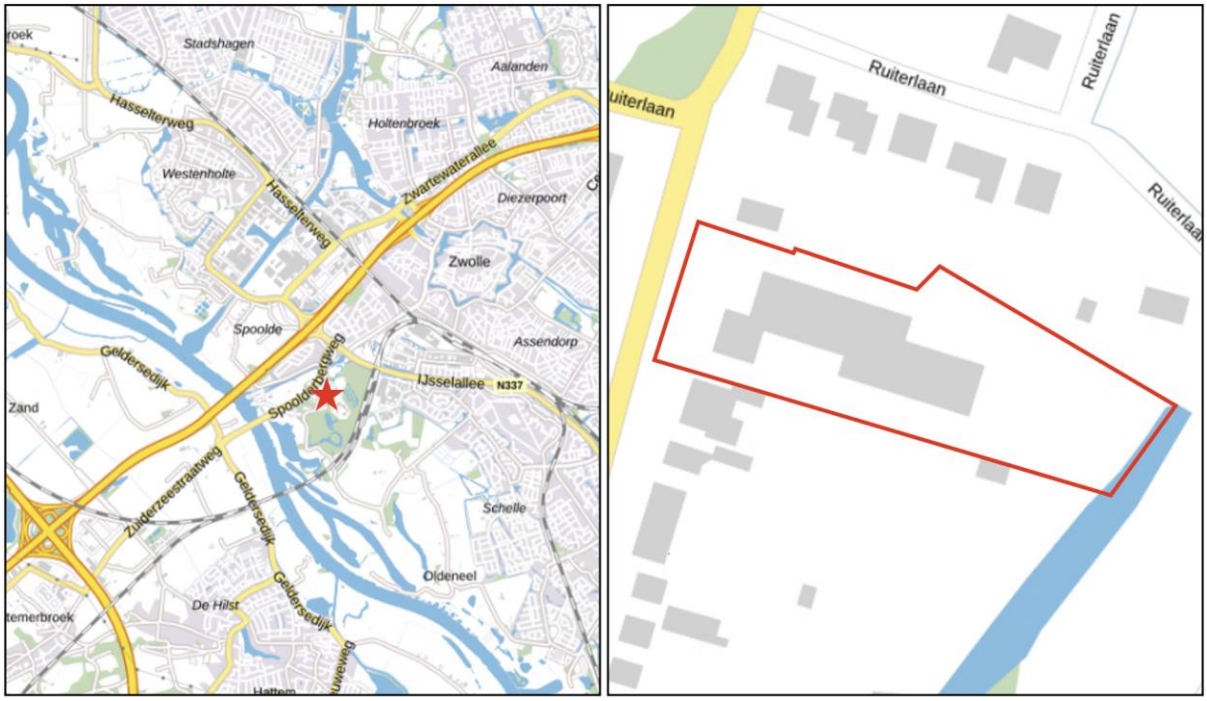
In afbeelding 1.1 is een plattegrond van de begane grond opgenomen wat een impressie geeft van de gewenste situatie en de erfinrichting.



Afbeelding 1.1 Impressie gewenste situatie begane grond (Bron: VersteeghHofman Architecten)

1.2 Locatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen in Zwolle. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Zwolle, sectie M, perceelnummer 4166. In afbeelding 1.2 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van Zwolle en de directe omgeving met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.2 Ligging van het projectgebied in de Zwolle en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

2. Parkeerbehoefte

2.1 Uitgangspunten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan ‘Zwolle, parapluplan parkeren’ zoals vastgesteld op 3 juli 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle. Artikel 95.1 onder a verwijst voor de parkeeropgave naar de ‘Regeling Parkeernormen 2016’. Deze regeling is op een later moment gewijzigd tot de ‘Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021’. Hierin zijn de uitgangspunten zoals vermeld in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' omtrent verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en functie grotendeels overgenomen.

2.2 Locatie

De stedelijkheidsgraad van Zwolle wordt op basis van de gegevens van CBS Statline aangemerkt als zijnde ‘sterk stedelijk’. Naast de stedelijkheidsgraad wordt de vraag naar parkeerplaatsen ook bepaald door de locatie binnen de kern of ander gebied. Studies geven aan dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan diezelfde functies ergens anders in de bebouwde kom. Deze bevinding is voor het CROW aanleiding geweest om onderscheid te maken naar zogenaamde “stedelijke zones”. Het projectgebied ligt in de stedelijke zone ‘rest bebouwde kom’.

2.2 Gewenste situatie

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een nieuwe bouwlaag bovenop de reeds bestaande bouwlaag. In totaal wordt daarmee 2.764 m^2 aan kantoorruimte gerealiseerd. Het betreft de functie ‘Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)’.

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten ontstaat de volgende gemiddelde parkeerbehoefte:

Functie	**Min Parkeerkencijfer (per 100 m² bvo)**	**Max Parkeerkencijfer (per 100 m² bvo)**	**Aantal bvo**
Kantoor (met baliefunctie)	2,0	2,5	2.764

Uitgaande van het gemiddeld parkeerkencijfer van 2,25 per 100 m² bvo is sprake van een parkeerbehoefte aan (2,25 * 26,82 = 60,3) **afgerond 60** parkeerplaatsen. In de gewenste situatie worden 60 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte.

3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Met de ontwikkeling ontstaat een maximale parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein. Daarmee is verder geen sprake van beslag op de openbare ruimte. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente Zwolle.

Kleur- & materiaalstaat **EXTERIEUR**

Tim Versteegh Architect.

P**rojectnummer:** **2144**
Project: **Ruiterlaan Zwolle**
Opdrachtgever: **De Bank Epe B.V.**
Datum: 22-12-2023
Versie: 001

Onderwerp	**Omschrijving**	**Kleur / Kleurnummer**	**opmerking**
Gevelafwerking Stucwerk	Leverancier: Strikolith Isolatiewaarde: 3,5 m²K/W Opbouw systeem: conform opgave leverancier Afwerking: 2 lagen betonstuc	Beton modern: S4005-G50Y	Uitvoering gevelsysteem in nader overleg met leverancier
Gevelafwerking Liftopbouw	Leverancier: Strikolith Isolatiewaarde: 3,5 m²K/W Opbouw systeem: conform opgave leverancier Afwerking: 2 lagen betonstuc	Beton modern: S4005-G50Y	Uitvoering gevelsysteem in nader overleg met leverancier
Bestaande kozijnen	Materiaal: Aluminium Schilderen/wrappen	Grijsbeige RAL 7006	
Bestaande draaiende delen	Materiaal: Aluminium Schilderen/wrappen	Grijsbeige RAL 7006	
Bestaande zonwering	Bestaande onderdelen die in het zicht blijven: Schilderen/wrappen	Grijsbeige RAL 7006	

Nieuwe kozijnen	Materiaal: Aluminium Leverancier: Reynaers o.g. Type: SL-38 Profiel: Cubic Afwerking: poedercoaten fijnstructuur	Grijsbeige RAL 7006	
Nieuwe draaiende delen	Materiaal: Aluminium Leverancier: Reynaers o.g. Type: SL-38 Profiel: Cubic Afwerking: poedercoaten fijnstructuur	Grijsbeige RAL 7006	
Isolatieglas	HR++ U waarde: 1,0 LTA: 80% ZTA: 60%	Kleurindruk: neutraal	
Ventilatieroosters & zonwering	Materiaal: Aluminium Leverancier: Buva Type: Sunstream EVO Afwerking: poedercoating fijnstructuur	Grijsbeige RAL 7006	
Kantplank	Materiaal: Styrock kantplank	Betongrijs	
Lekdorpels	Materiaal: Aluminium Leverancier: Roval o.g. Hellingshoek: 5 gr. Afwerking: poedercoaten fijnstructuur	Grijsbeige RAL 7006	

	Voorzien van anti-dreun folie		
Dakkappen	Materiaal: Aluminium Afwerking: poedercoating fijnstructuur	Grijsbeige RAL 7006	
Daktrim tussenlid	Materiaal: Aluminium Afwerking: poedercoating fijnstructuur	Grijsbeige RAL 7006	
Dakafwerking Mos sedum	Leverancier: optigrün o.g. Type: lichtgewicht dak Systeemhoogte: 60mm Begroeing: Sedum Waterbuffer: 20 l/m² Waterretentie: 40 / 50 %/jaar Systeemobouw: Vegetatielaag Substraatlaag 30L/m² Drainagelaag Beschermlaag RMS 300 Dakbedekking, wortelwerend		
Hemelwaterafvoeren dak verdieping	Materiaal: zink Dimensies: volgens opgave installateur Positie: vanaf de straatzijde bezien aan de achterzijde van de kolommen	naturel	
Hemelwaterafvoeren dak begane grond	Materiaal: Kunststof Dimensies: volgens opgave installateur	grijs	

	Uitvoering: geïsoleerd Positie: Niet zichtbaar. Opnemen in de bestaande wanden/Strikotherm gevelsysteem		
Nood overstorten	Materiaal: aluminium Dimensies: volgens opgave constructeur Posities: volgens opgave constructeur Detaillering: volgens opgave architect Uitvoering: - Dak 1e verdieping, middels ronde buis in plafond overstek - Dak begane grond, middels brievenbus Afwerking: poedercoating	Grijsbeige RAL 7006	Posities in nader overleg met architect Buitenzijde voorzien van afdekkap in kleur
Clt vloer overstekken/luifels	CLT vloerelement Materiaal: Lariks Afwerking: 1e laag: SX 1420-9024 Laqvin Ton, kleur Naturel 50 2e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel 3e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel	Naturel 50	
Liggers dakoverstek/luifels	Houten liggers 120x260 mm Materiaal: lariks Afwerking: 1e laag: SX 1420-9024 Laqvin Ton, kleur Naturel 50 2e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel	Naturel 50	

	3e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel		
Kolommen	Houten kolommen 140x140 mm Materiaal: lariks Afwerking: 1e laag: SX 1420-9024 Laqvin Ton, kleur Naturel 50 2e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel 3e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel	Naturel 50	
Kolomvoeten	Materiaal: Thermisch verzinkt staal	Naturel	
Houten lamellen	Houten kolommen 40x180 mm Materiaal: lariks Afwerking: 1e laag: SX 1420-9024 Laqvin Ton, kleur Naturel 50 2e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel 3e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel	Naturel 50	
Houten gevelbekleding	Houten gevelbekleding: Materiaal: lariks Afmeting: 83 x 18 mm Uitvoering: halfhouts Afwerking: 1e laag: SX 1420-9024 Laqvin Ton, kleur Naturel 50	Naturel 50	

	2e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel 3e laag: EM 1401-0020B Laqvin Clear 20 Bio, kleur Naturel		
Dakbedekking	Materiaal: Bitumineuze dakbedekking	Zwart, zonder zwarte leislag	
Climarad roosters	Leverancier: Climarad Type: ter goedkeuring architect	Grijsbeige RAL 7006	
Bestaande deuren Technische ruimtes	Bestaande deuren bekleden: Leverancier: Jazo Type: opbouwrooster HS-27R	Grijsbeige RAL 7006	
Zonnepanelen	Aantal, type en positionering: In nader overleg met installateur Kleur: All black Montagesysteem: Esdec Flatfix Fusion, kleur zwart		

Pieters
BOUWTECHNIEK

Resido Vastgoed B.V.

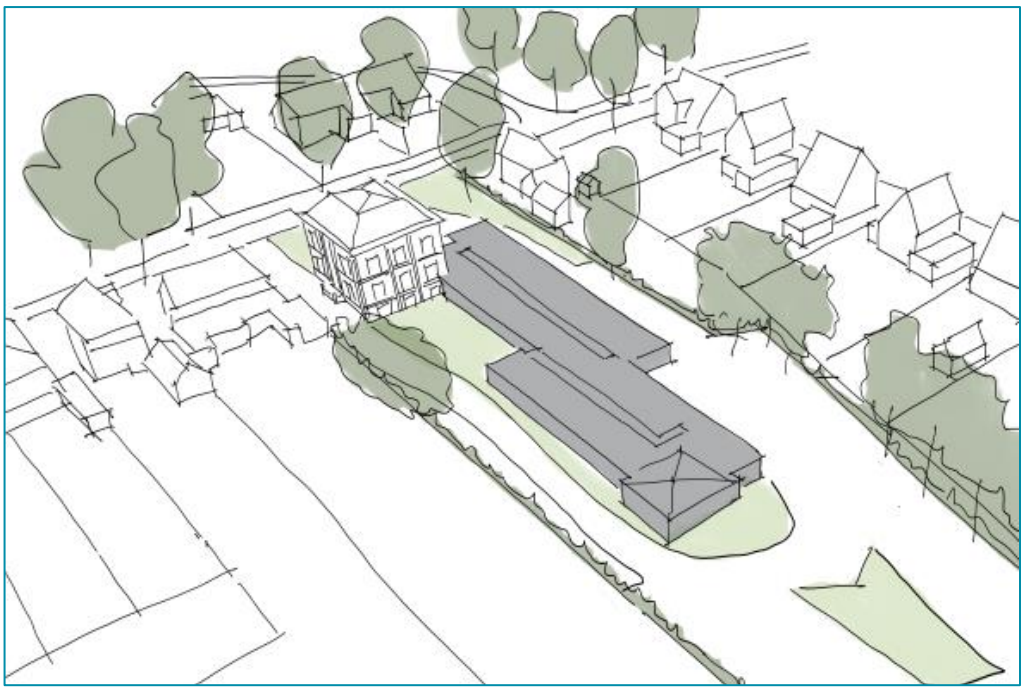
Datum: 12 december 2023 | Project: Ruiterlaan 7, Zwolle | Betreft: Constructiebrief | Ref.: B-1023100-001_DS

Pieters Bouwtechniek
Grote Voort 5
8041 AM Zwolle
038-4210820

info.zwolle@pieters.net
www.pietersbouwtechniek.nl

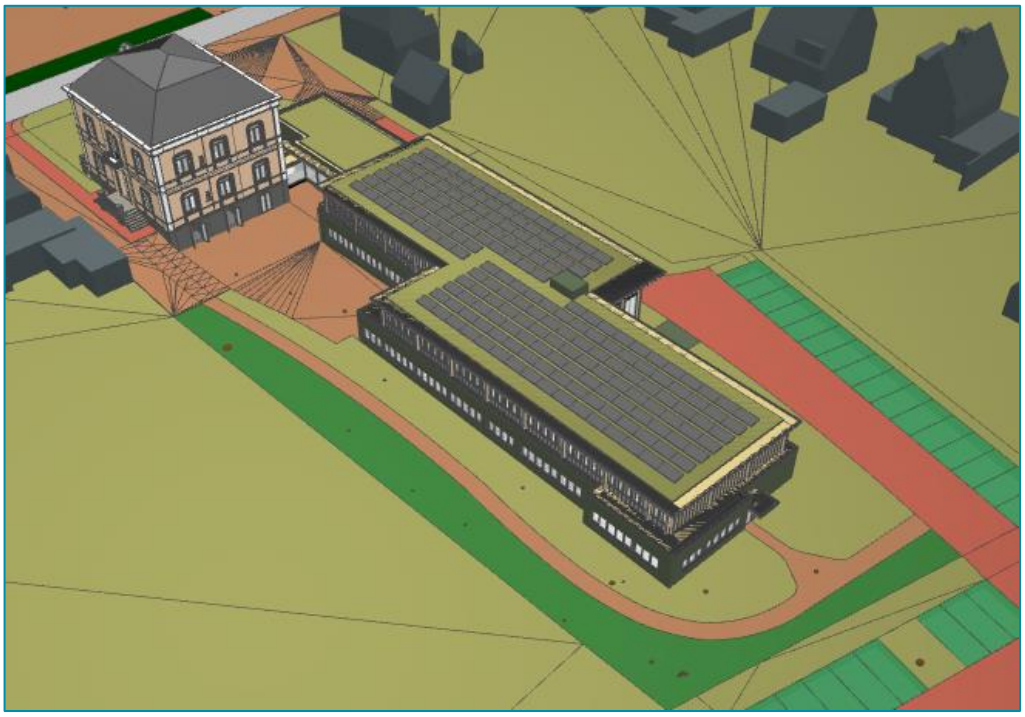
Geachte heer/mevrouw,

In deze brief vindt u de omschrijving van de idee voor de constructieve opzet, behorend bij de verbouwplannen voor het pand aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle.
Voor de bouwkundige tekeningen verwijs ik naar het meest recente tekenwerk van Versteegh Hofman Architecten, separaat van deze brief. Ter ondersteuning en indicatie van deze constructiebrief zijn onderstaande schetsen weergeven.



Figuur 1: Vogelvlucht bestaand

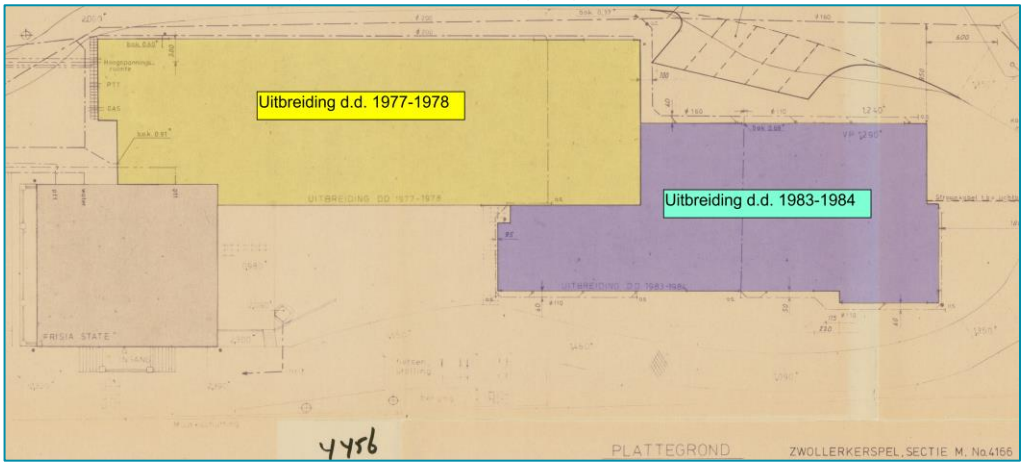
Van de bestaande situatie zijn archiefstukken aangeleverd. Enkele fragmenten uit deze archiefstukken zijn in deze brief verkleind opgenomen.



Figuur 2: Vogelvlucht gewijzigd

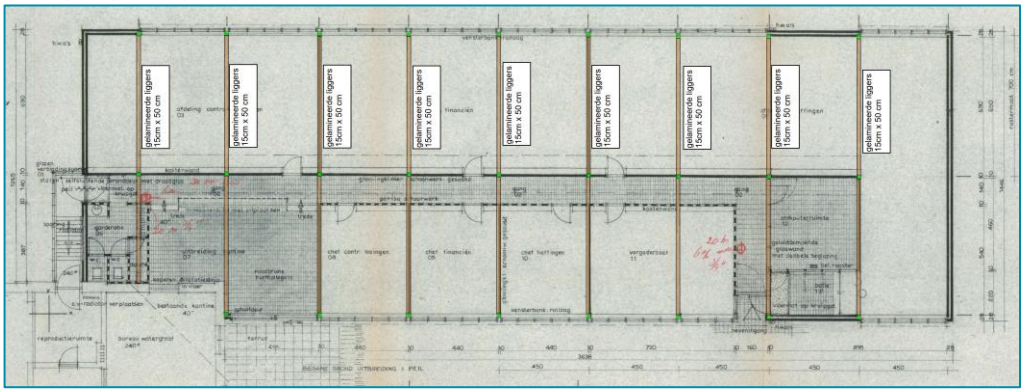
De gewijzigde toestand bestaat dus uit het verhogen van de bestaande achter bouw door er één laag bij op te zetten.

De uitbouw aan de achterzijde is in twee faseringen gebouwd:

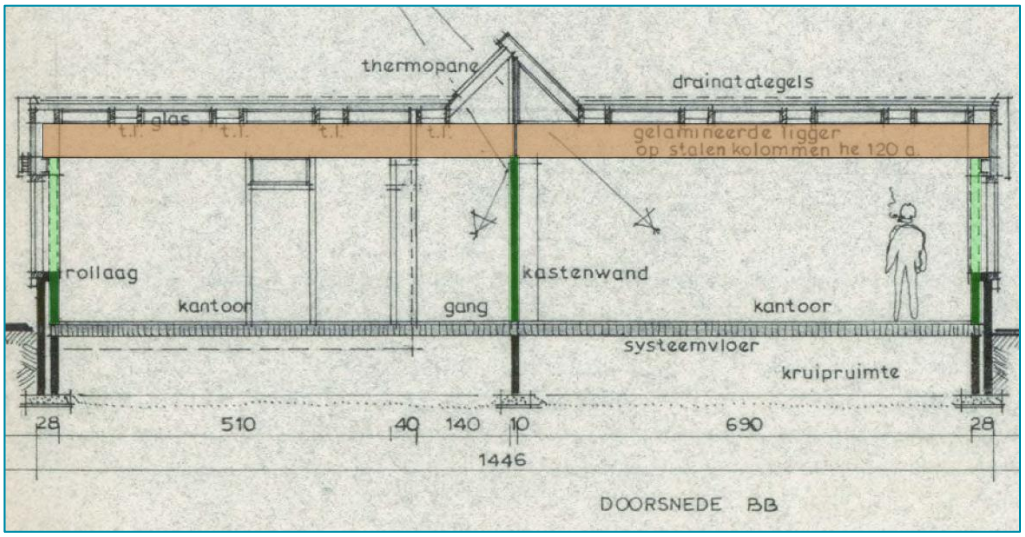


Figuur 3: Fragment archieftekening met globaal overzicht

Voor de bestaande constructie van 1977-1978 zijn de volgende fragmenten uit de archiefte-keningen geraadpleegd.

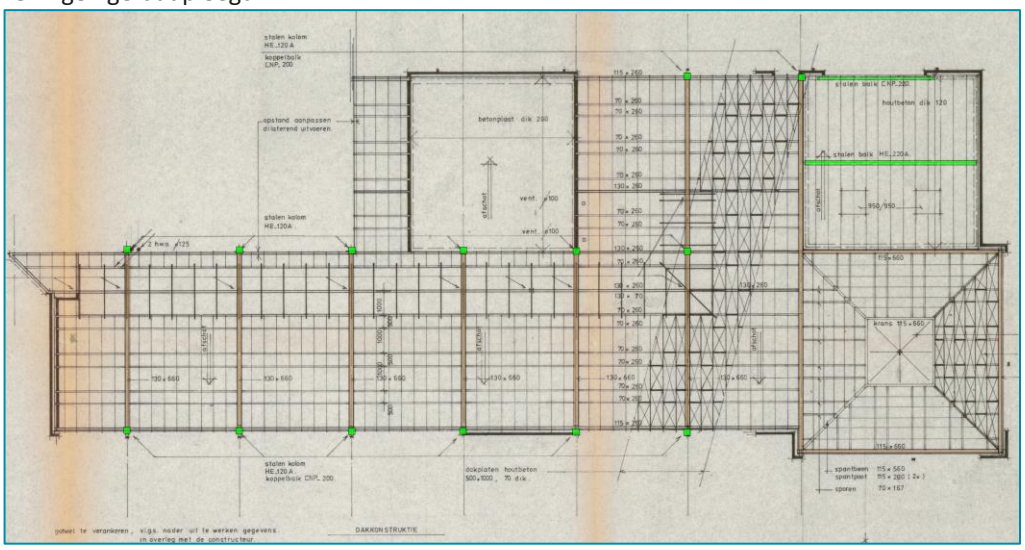


Figuur 4: Overzicht begane grond met ingeschetste dak constructie



Figuur 5: Dwarsdoorsnede van de constructie 1977-1978

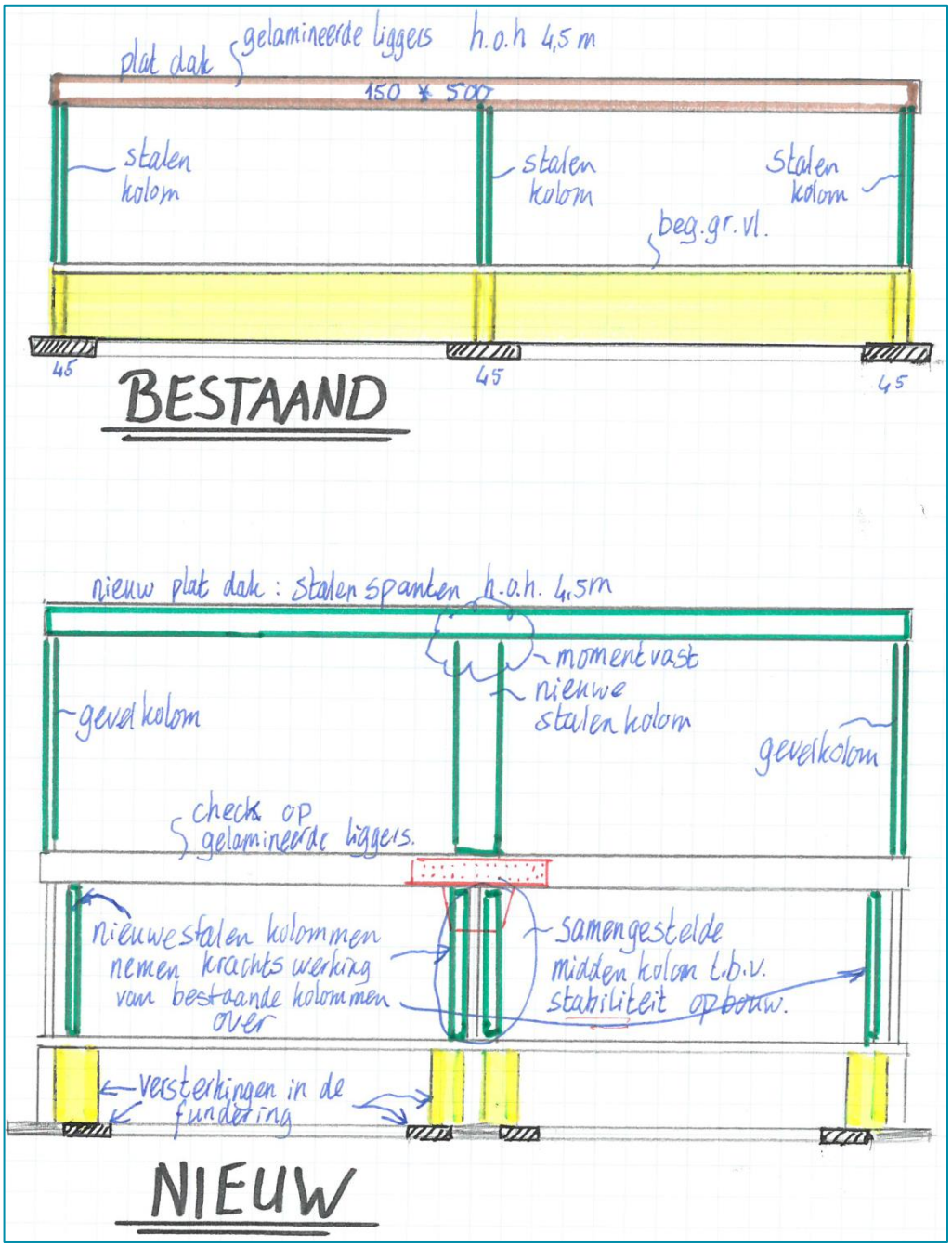
Voor de bestaande constructie van 1983-1984 zijn de volgende fragmenten uit de archiefte-keningen geraadpleegd:



Figuur 6: Overzicht dakconstructie 1983-1984

Constructief ontwerp voor de extra bouwlaag

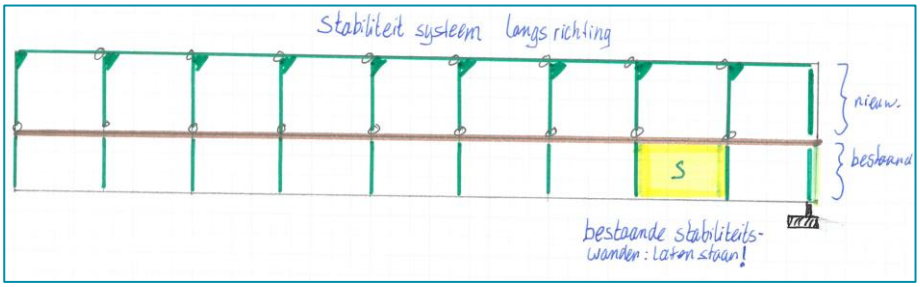
De bestaande constructie wordt gecontroleerd op basis van NEN8700 en 8701.
De nieuwe constructie wordt berekend op basis van NEN-EN 1990 t/m 1997.
De bestaande fundering wordt initieel niet in staat geacht om het hele gewicht van de extra bouwlaag op te kunnen nemen. Daarom wordt globaal gesteld dat alle extra gewicht opgenomen wordt door een nieuwe fundering.
Om dat te realiseren is in afstemming met de andere partijen besloten zoveel mogelijk de bestaande stramienen aan te houden.



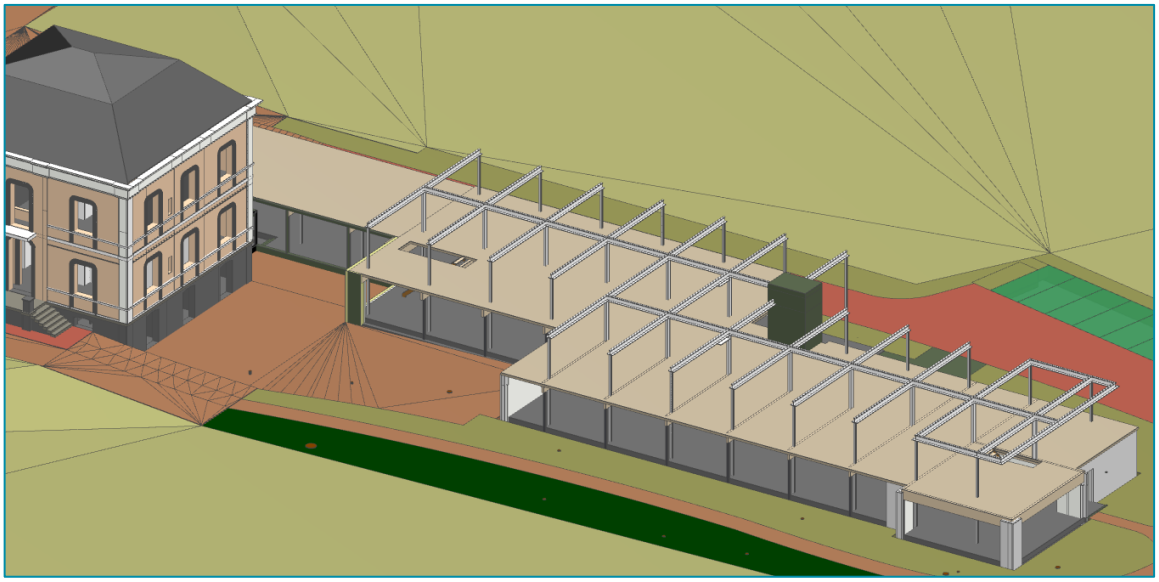
Figuur 7: Ontwerp met constructie principe voor de opbouw.

Toelichting:

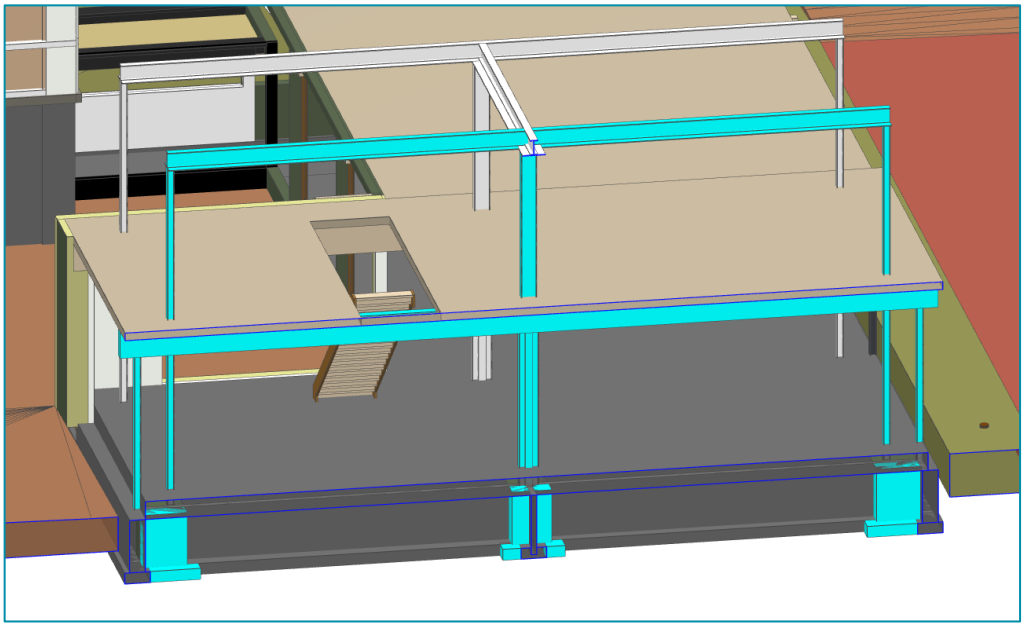
- Vlak achter de bestaande gevelkolommen worden nieuwe kolommen onder spanning geplaatst zodat de bestaande gevelkolommen “vrij-gespeeld” worden voor het opnemen van de belastingen uit de bovenbouw;
- Onder de nieuwe kolommen wordt een nieuwe of versterkte fundering aangebracht. Bij de constructie 1977-1978 is een fundering op staal toegepast, daarom zal de nieuwe of versterkte fundering hier zijn in de vorm van extra funderingsplaten voor extra draagkracht. Eventueel kan hier gekozen worden voor funderingspalen. Bij de constructie 1983-1984 is een fundering op palen toegepast, daarom zal daar de nieuwe of versterkte fundering daar bestaan uit extra funderingspalen met funderingsbalken. De dimensionering van de fundering zal nader uitgewerkt moeten worden;
- De bestaande dakplaten worden verwijderd en vervangen door CLT-platen die als nieuwe verdiepingsvloer (en stabiliserende schijf) gaan werken. De bestaande gelamineerde liggers met kortere overspanningen moeten gechecked worden op de gewijzigde belastingen;
- De stabiliteit in dwarsrichting wordt gehaal uit portaalwerking, zowel op de begane grond als op de nieuwe verdieping. De T-vorminge portalen moeten nader gedimensioneerd worden. Om op de begane grond T-vormige portalen te maken zullen extra kolommen en stijve verbindingen moeten worden aangebracht. Dit nader te bepalen. Ook zal hier onder een versterking van de fundering plaatsvinden;
- Voor de stabiliteit in langsrichting wordt voor de opbouw ook gebruik gemaakt van schijfwerking in het dakvlak in combinatie met portaalwerking. Door de middenligger circa 10 keer momentvast met de kolom te verbinden onstaat er portaalwerking met relatief lage stabiliteitskrachten. Dit zal in een nader stadium uitgezocht worden. De eerste verdiepingsvloer gaat als schrijf werken waardoor er op begane grond niveau gebruik gemaakt kan worden van de stabiliserende wanden.



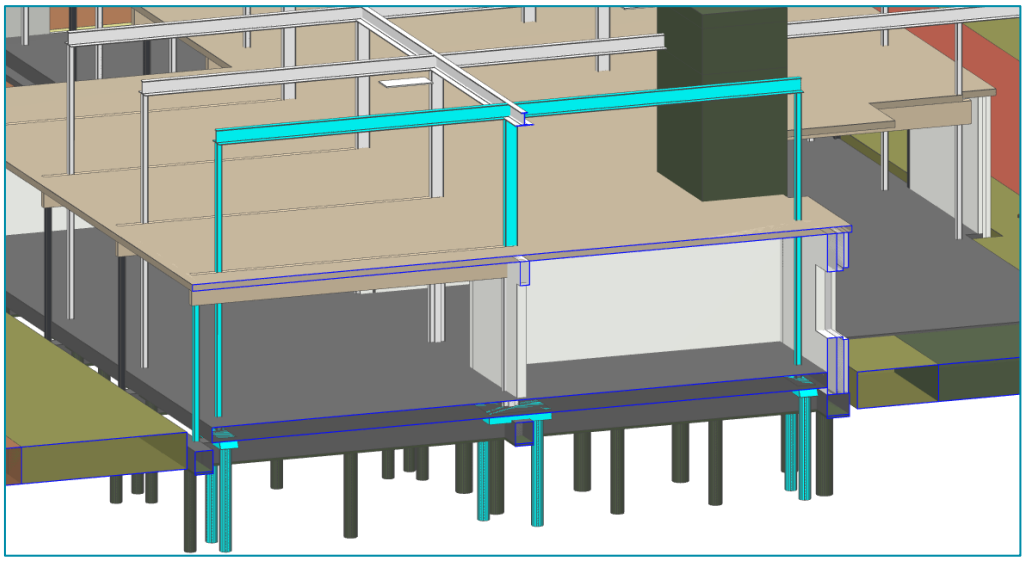
Figuur 8: Principe van stabiliteit in langsrichting



Figuur 10: Opengewerkt model van de architect met daarin de opzet van de nieuwe constructie zichtbaar



Figuur 9: Opengewerkt model van de architect met daarin de opzet van de nieuwe constructie zichtbaar



Figuur 11: Opengewerkt model van de architect met daarin de opzet voor de constructie zichtbaar

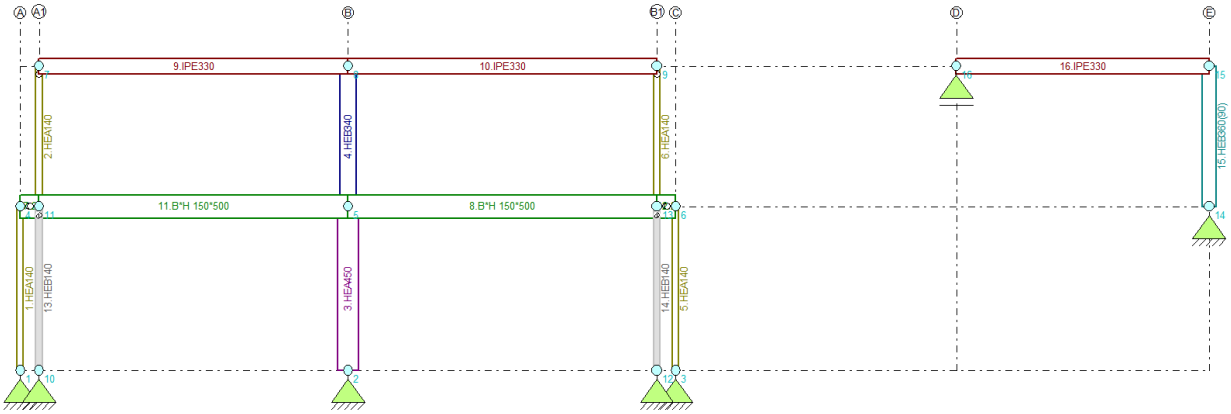
Voor het ontwerp hiervan zijn, ter indicatie, in de bijlage enkele stabiliteits berekeningen opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
constructeur

cc: -

Bijlage 1 Samenvatting computerberekening



BELASTINGGENERATIE ALGEMEEN.

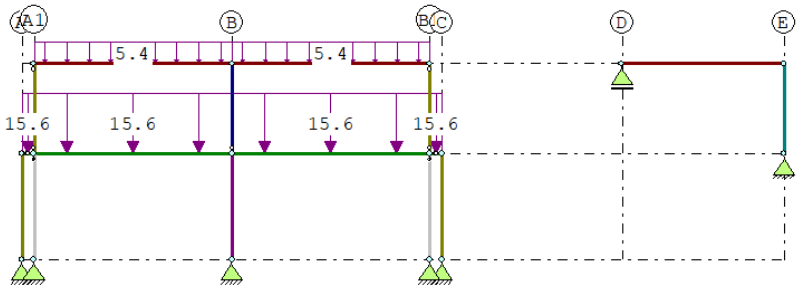
Betrouwbaarheidsklasse.....:	2	Referentieperiode.....:	50
Gebouwdiepte.....:	50.00	Gebouwhoogte.....:	6.50
Niveau aansl.terrein.....:	0.00	E.g. scheid.w. [kN/m2]:	0.00

WIND

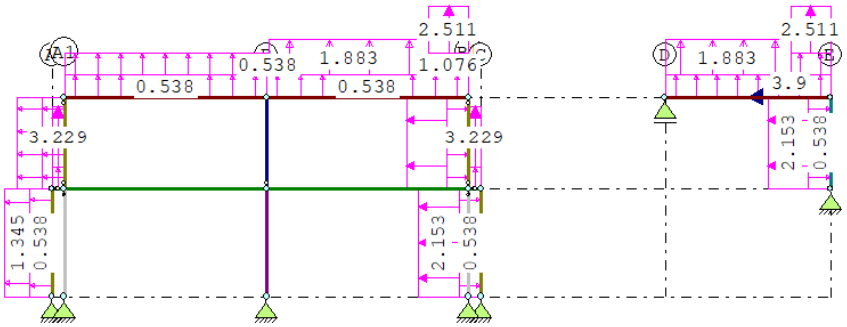
Terrein categorie ...[4.3.2]...:	Onbebouwd		
Windgebied .....:	3	Vb,0 ..[4.2].....:	24.500
Positie spant in het gebouw....:	4.500	Kr ....[4.3.2].....:	0.209
z0 .....[4.3.2]...:	0.200	Zmin ..[4.3.2].....:	4.000
Co wind van links ..[4.3.3]...:	1.000	Co wind van rechts....:	1.000
Co wind loodrecht ..[4.3.3]...:	1.000		
Cpi wind van links ..[7.2.9]...:	0.200	-0.300	
Cpi windloodrecht ...[7.2.9]...:	0.200	-0.300	
Cpi wind van rechts .[7.2.9]...:	0.200	-0.300	
Cfr windwrijving ....[7.5].....:	0.040		

BELASTINGEN B.G:1 Permanente belasting

Eigen gewicht van alle staven is meegenomen in berekening. Richting:↓

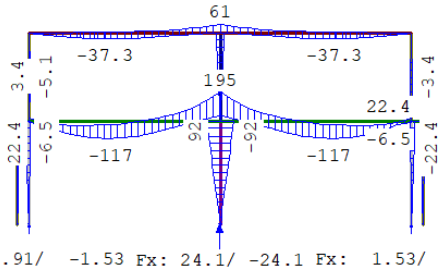


BELASTINGEN B.G:9 Wind van rechts overdruk A

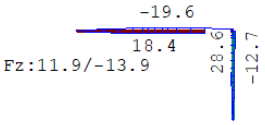


OMHULLENDE VAN DE FUNDAMENTELE COMBINATIES

MOMENTEN 2e orde Fundamentele combinatie



Fx: 5.91/ -1.53 Fx: 24.1/ -24.1 Fx: 1.53/ -5.91
Fz: 129.66 Fz: 381.1 Fz: 129.66

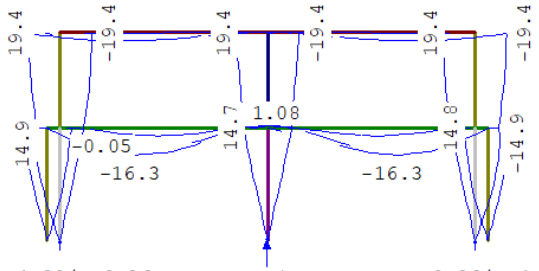


Fx:13.32/ -8.47
Fz:16.94/-13.02

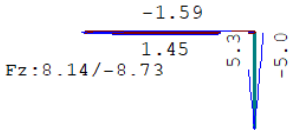
TOETSING SPANNINGEN

Staaf nr.	P/M	BC	Sit	Kl	Plaats	Norm	Artikel	Formule	Hoogste toetsing U.C.	[N/mm²]	Opm.
1	3	35	5	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.62)	0.179	42	
2	3	7	3	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.62)	0.144	34	
3	5	43	9	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.61)	0.173	41	
4	4	35	5	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.61)	0.057	13	
5	3	43	3	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.62)	0.179	42	
6	3	11	2	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.62)	0.144	34	
9	1	49	8	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.62)	0.541	127	
10	1	49	9	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.62)	0.541	127	
13	7	5	12	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.62)	0.593	139	
14	7	5	14	1	Staaf	EN3-1-1	6.3.3	(6.62)	0.593	139	
15	6	26	2	1	Einde	EN3-1-1	6.2.10	(6.45+6.31z)	0.118	28	
16	1	26	2	1	Begin	EN3-1-1	6.2.8	(6.30)	0.151	36	

VERPLAATSINGEN 2e orde [mm] Karakteristieke combinatie



Fx: 4.20/ -0.26 Fx: 15.7/ -15.7 Fx: 0.26/ -4.20
Fz: 97.92 Fz: 291.2 Fz: 97.92



Fx: 8.88/ -5.65
Fz:12.38/ -6.40

Versteegh
Hofman
Architecten

opdrachtgever:

De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:

Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:

Principe details

projectnummer:	formaat:
2144	A3

fase:	schaal:
Structuur ontwerp	

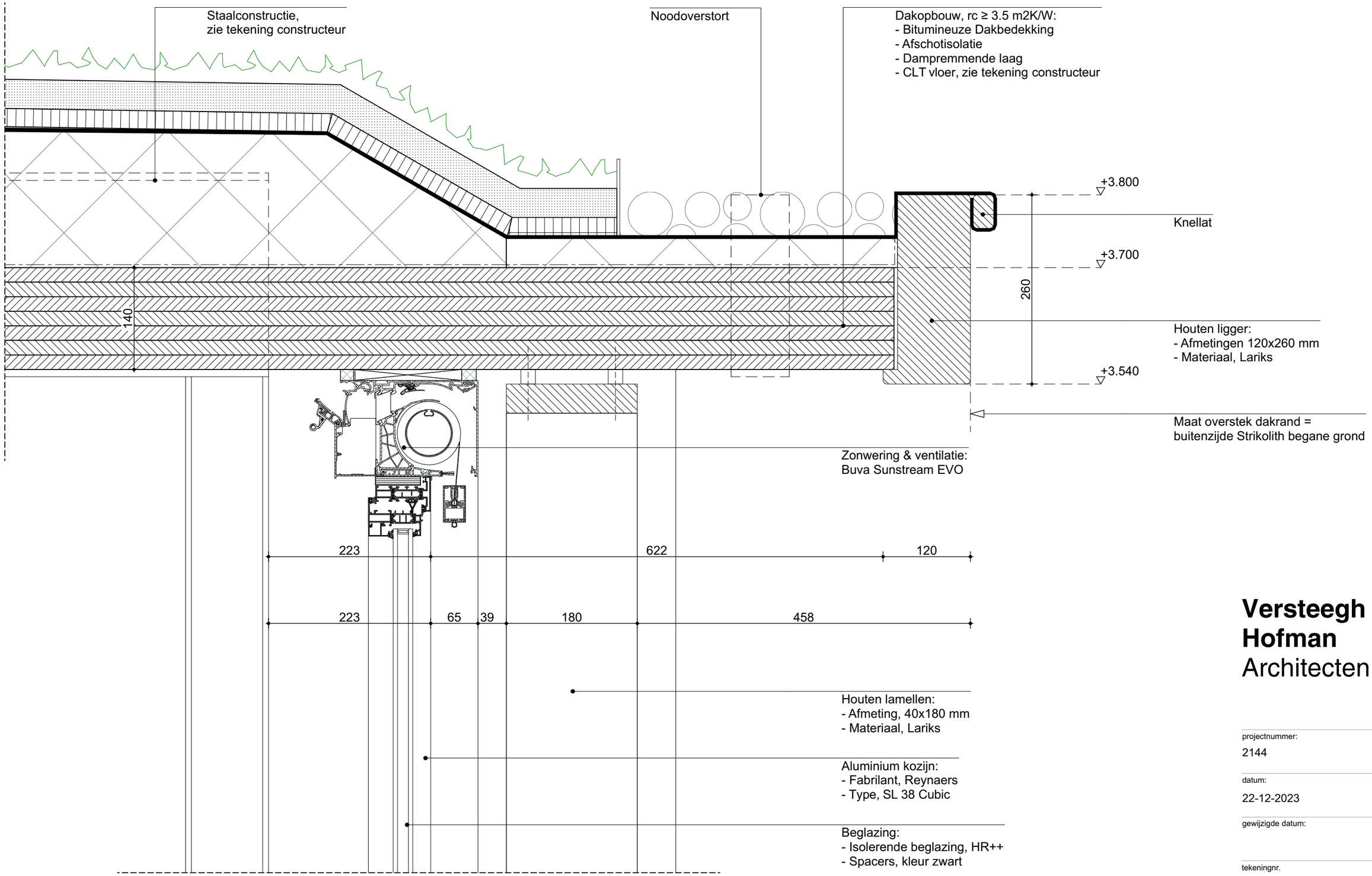
getekend:	datum:
LvE	22-12-2023

gewijzigde datum:

A:
B:

tekeningnr.

BA-40



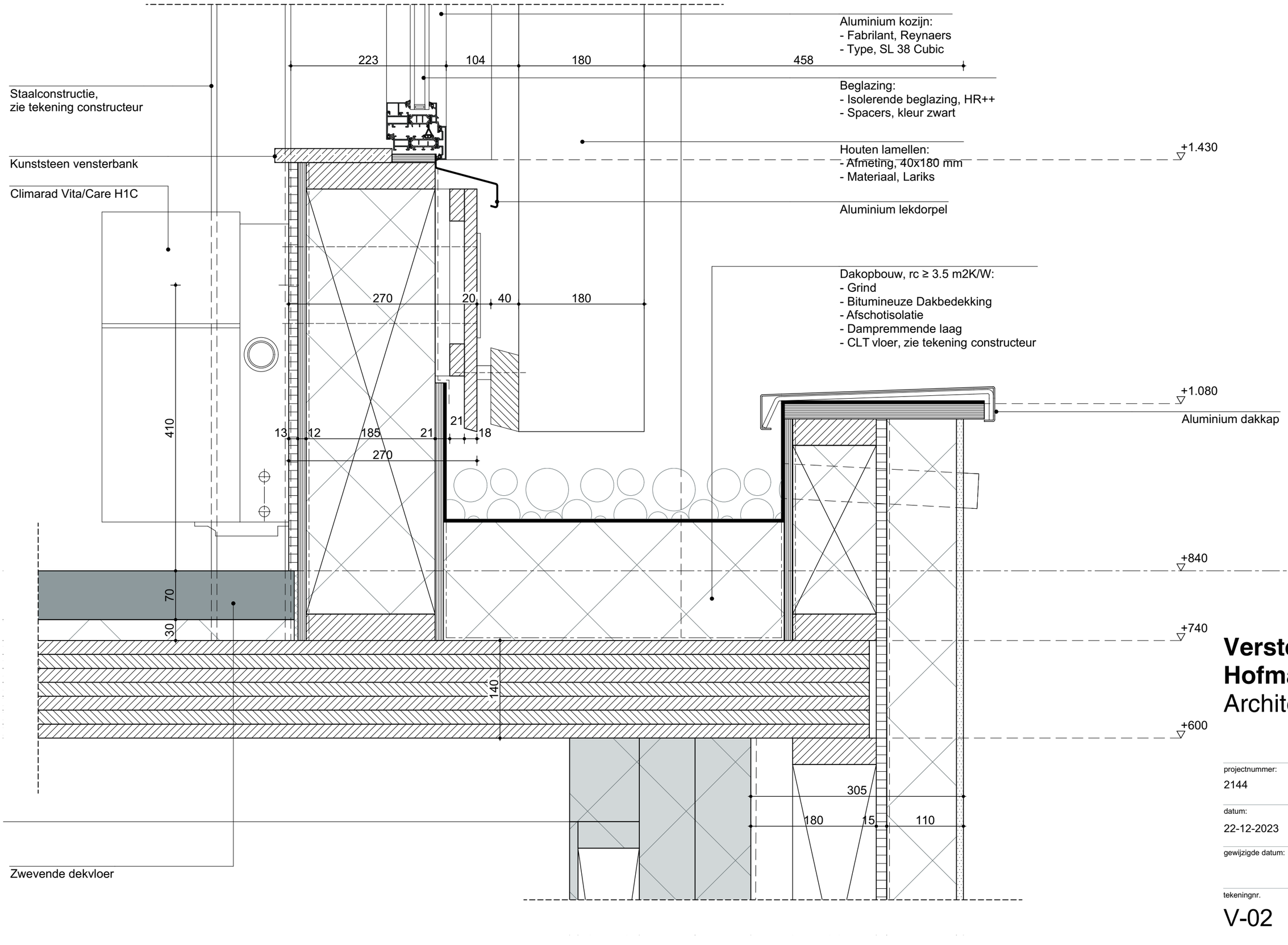
Versteegh Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-01



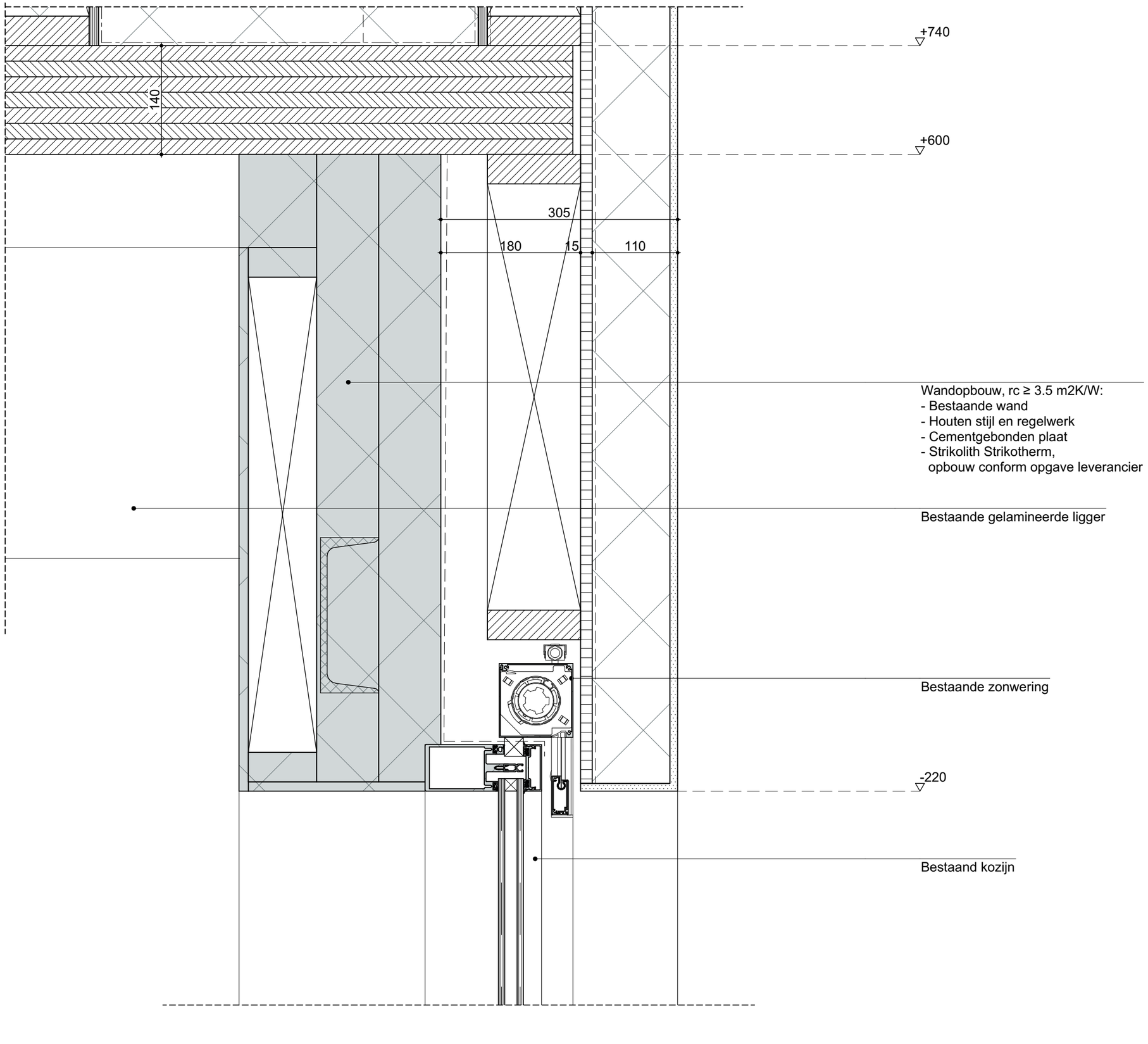
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-02



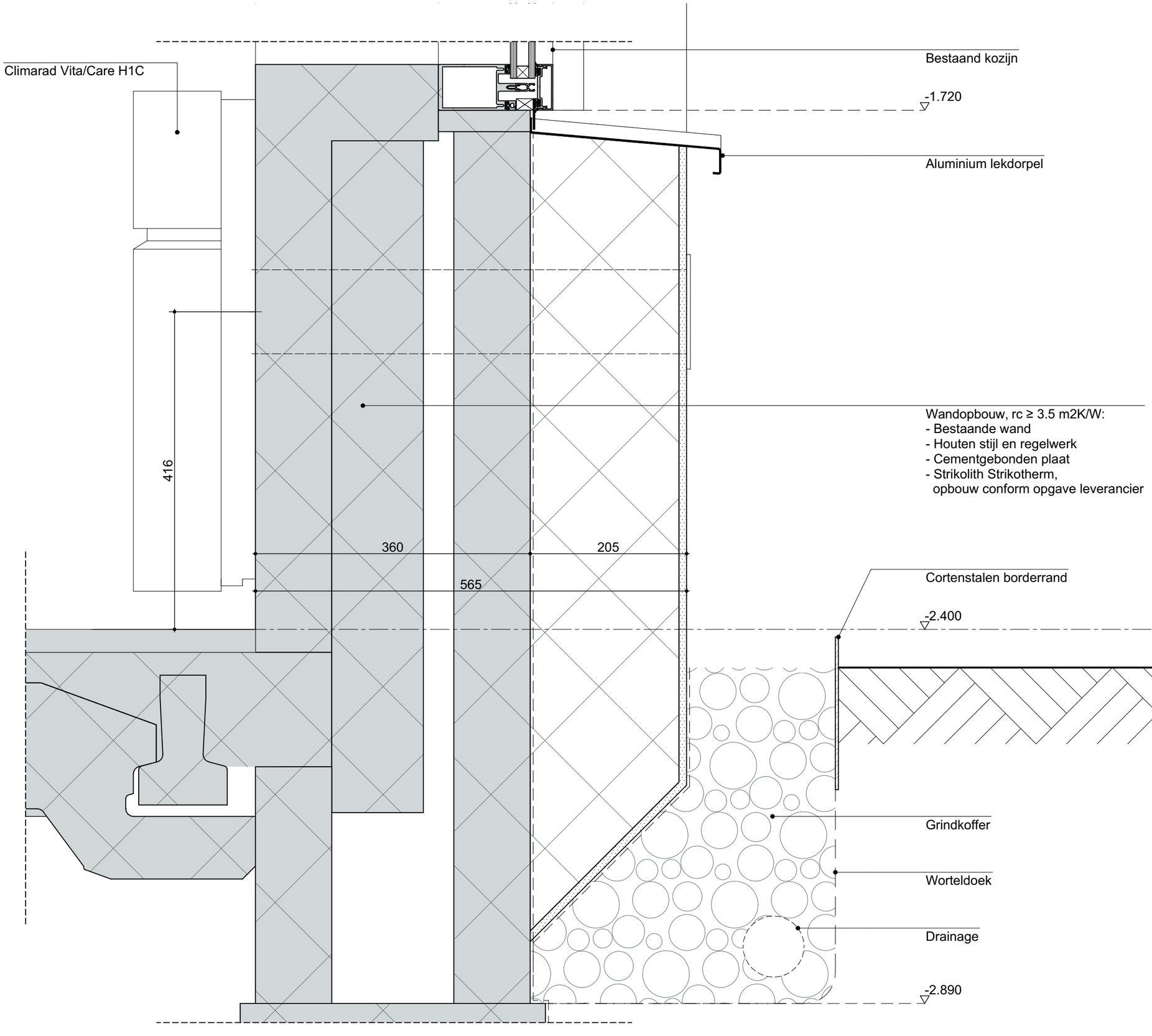
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-03



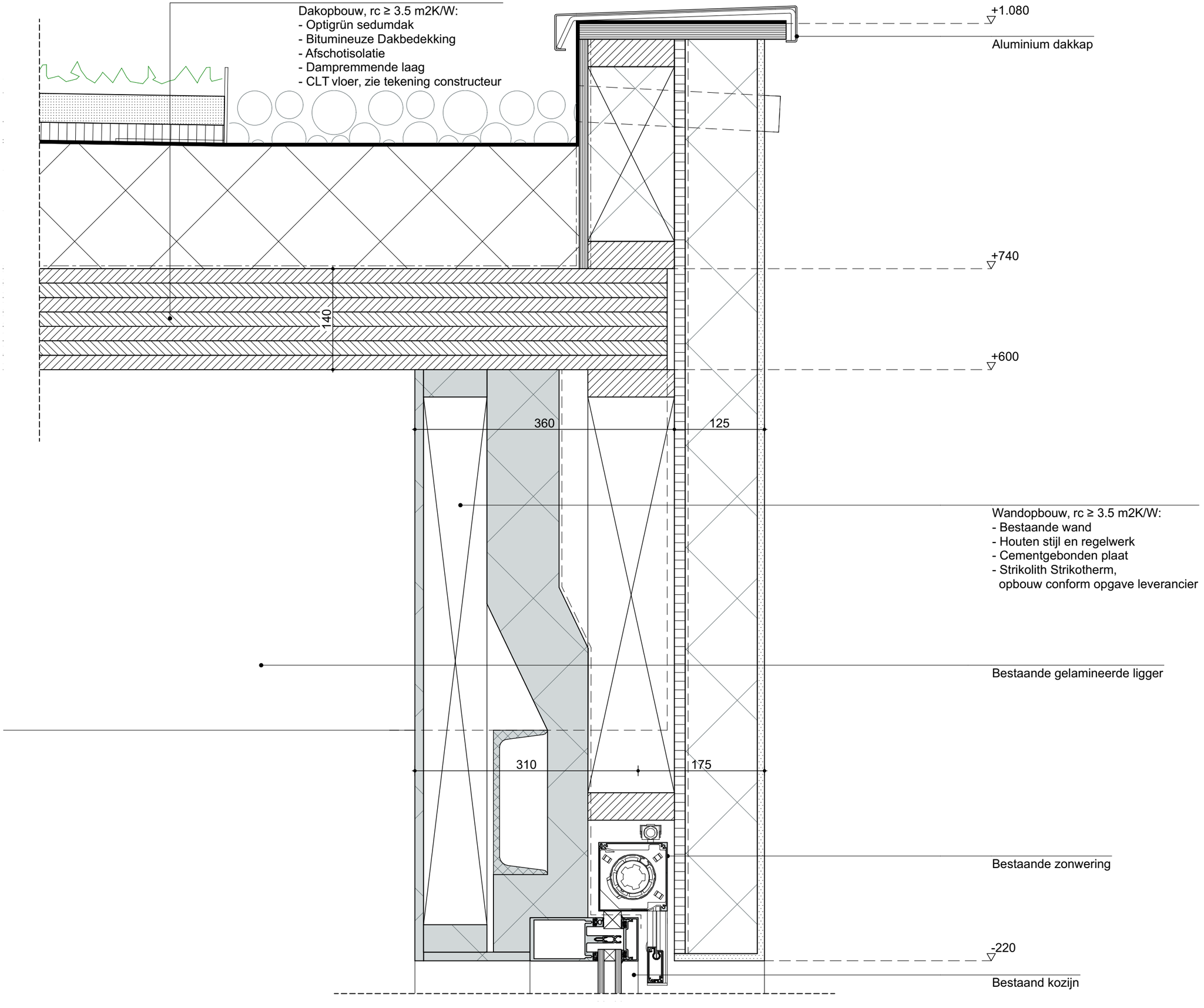
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-04



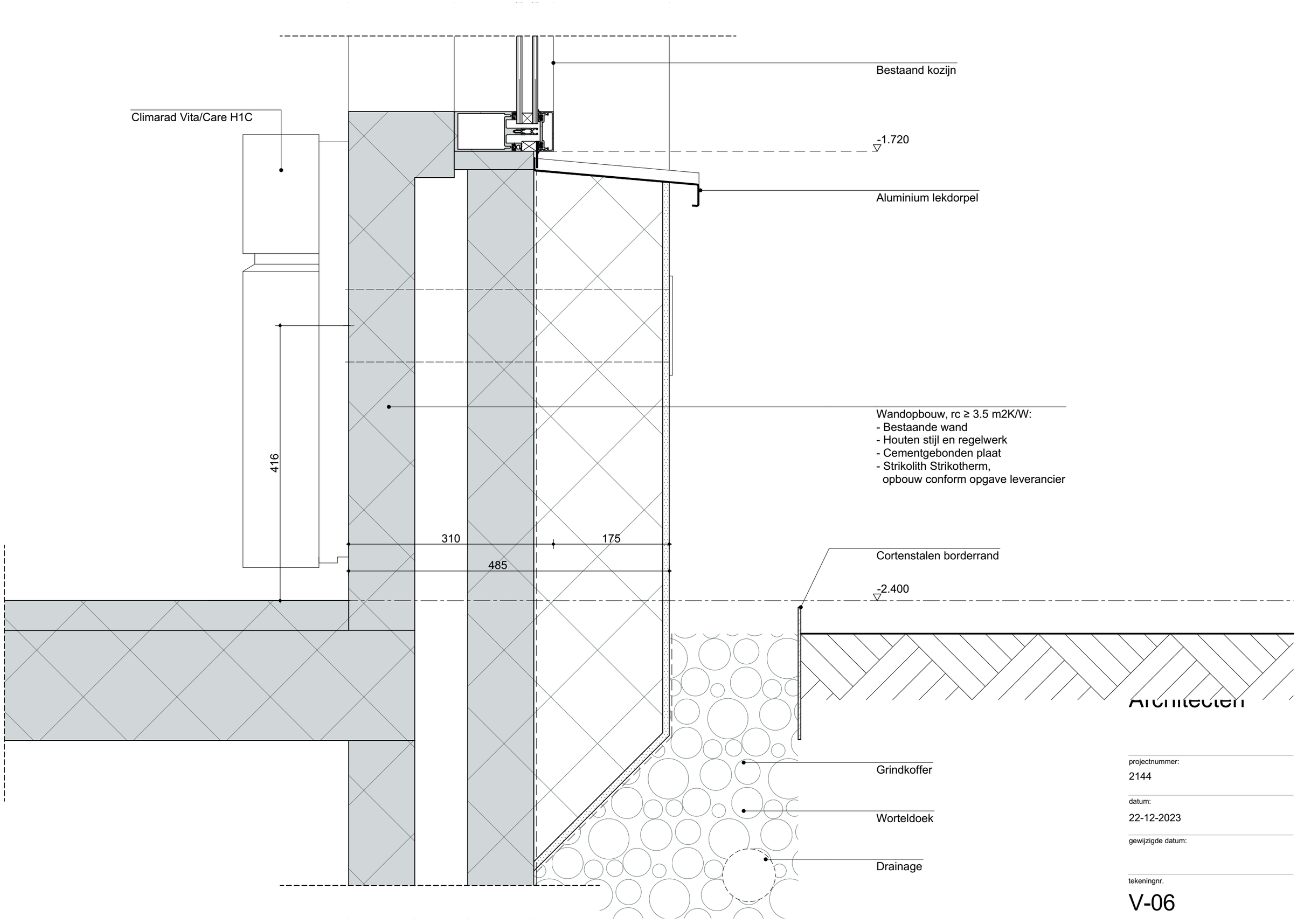
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-05



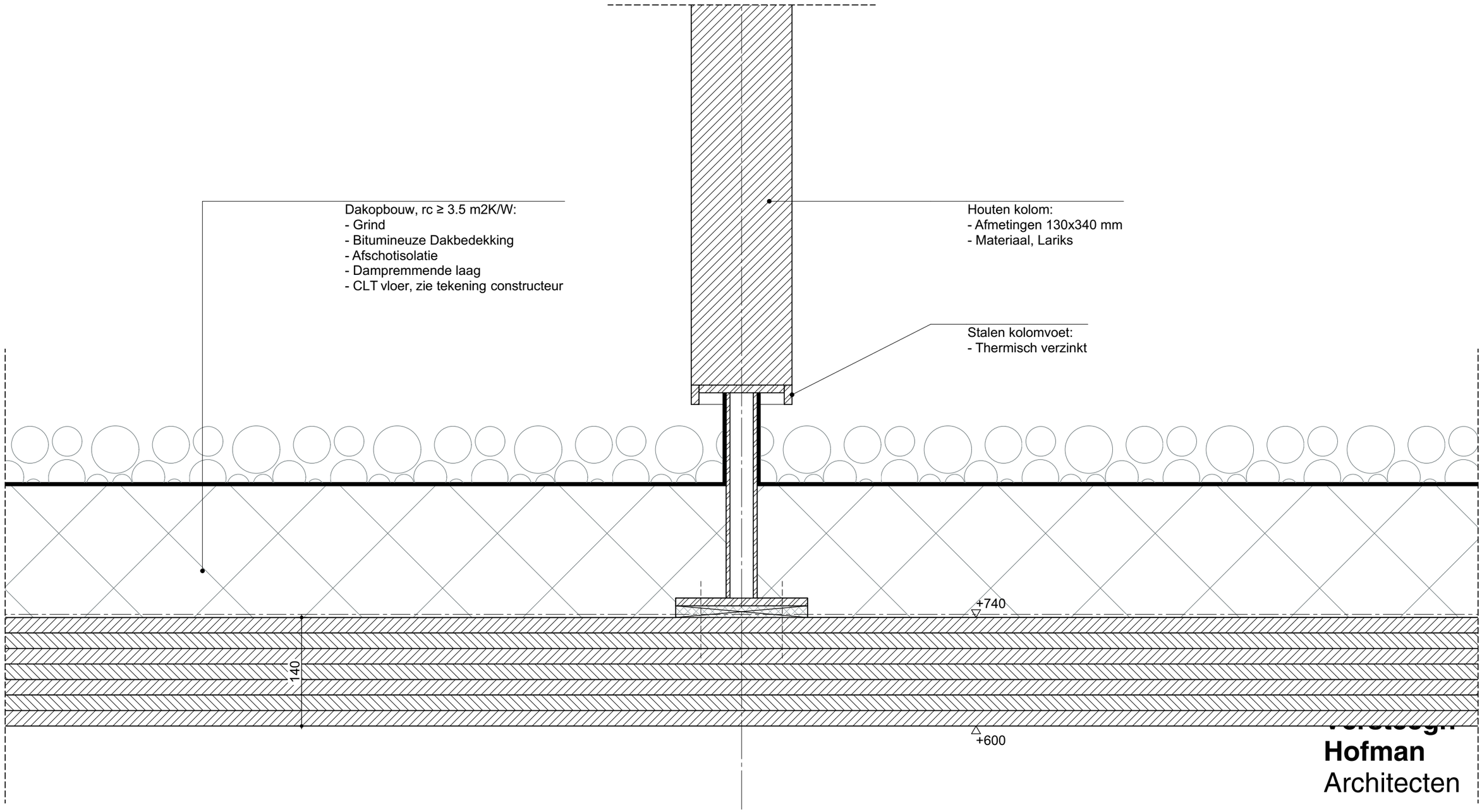
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-06



Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-07

aalconstructie,
e tekening constructeur

nststeen vensterbank

marad Vita/Care H1C

evende dekvloer

Beglazing:
- Isolerende beglazing, HR++
- Spacers, kleur zwart

Aluminium kozijn:
- Fabrilant, Reynaers
- Type, SL 38 Cubic

+1.430

Houten lamellen:
- Afmeting, 40x180 mm
- Materiaal, Lariks

Aluminium lekdorpel

Dakopbouw, rc ≥ 3.5 m2K/W:
- Grind
- Bitumineuze Dakbedekking
- Afschotisolatie
- Dampremmende laag
- CLT vloer, zie tekening constructeur

+1.080

Aluminium dakkap

+840

+740

+600

Wandopbouw, rc ≥ 3.5 m2K/W:
- Bestaande spouwmuur
- Strikolith Strikotherm,
  opbouw conform opgave leverancier

20 40 180

13 12 185 12 21 9 18

270

70

30

140

80 15 110

280 205

485

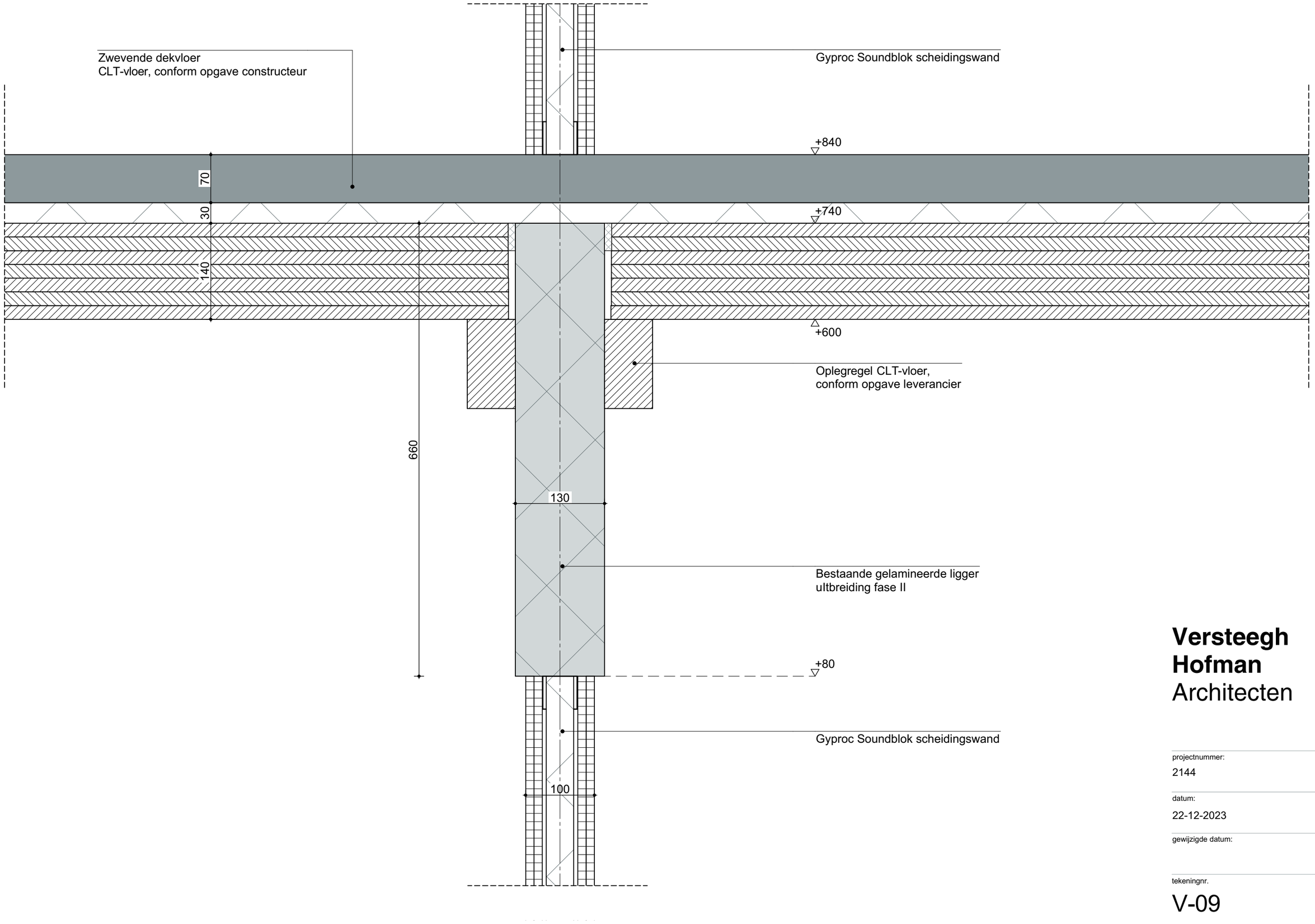
Versteegh Hofman Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-08



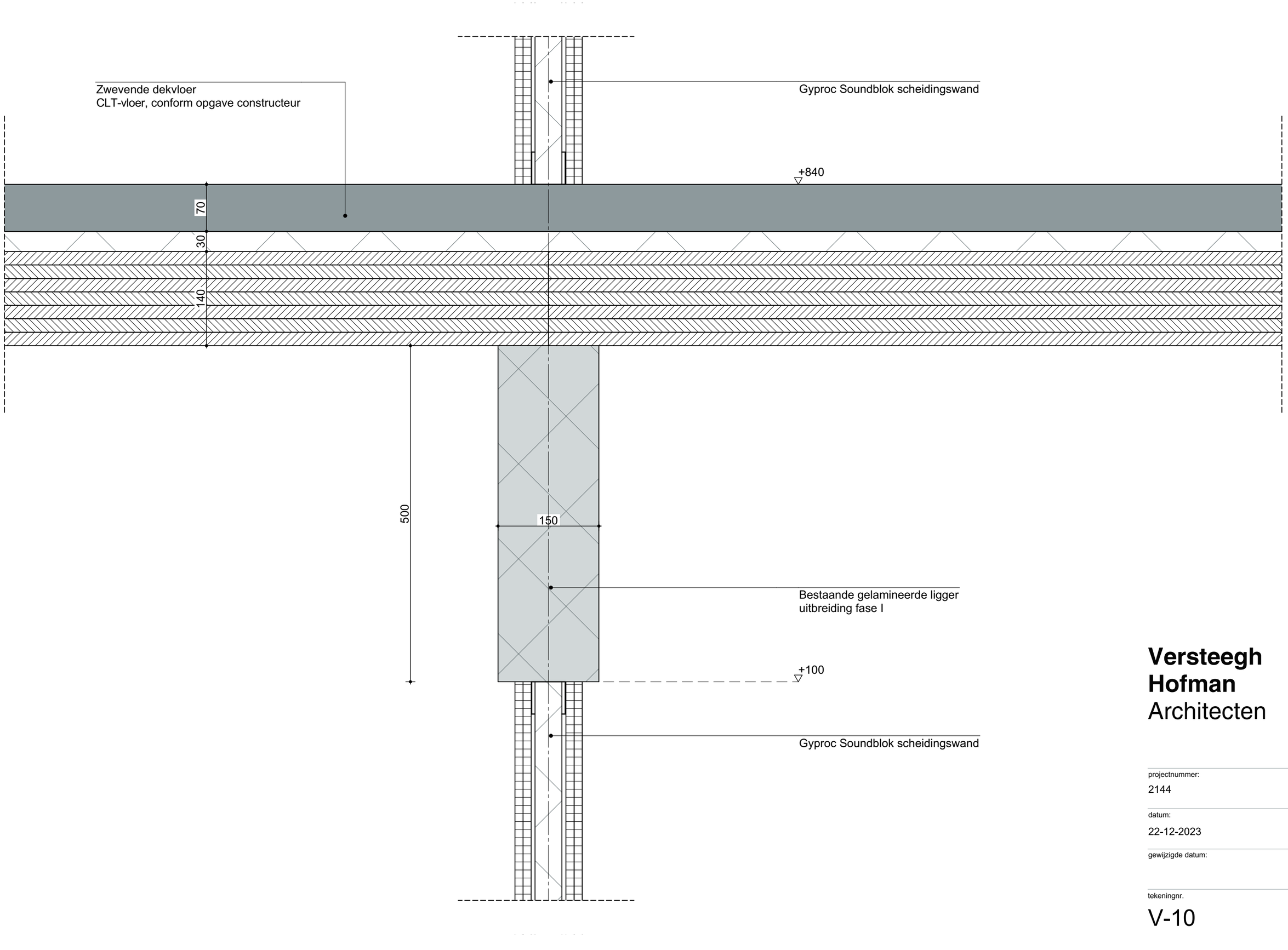
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-09



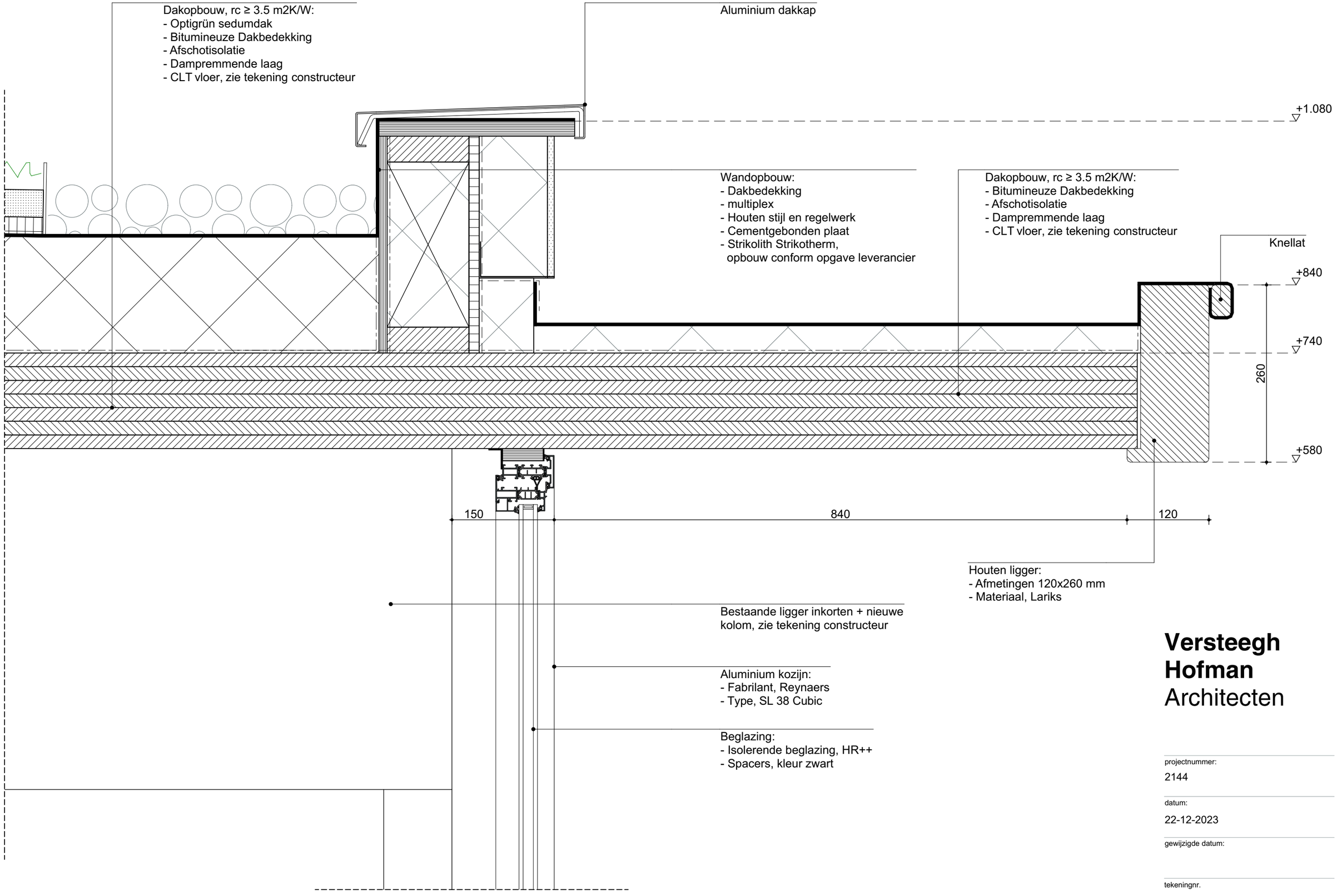
Versteegh Hofman Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-10



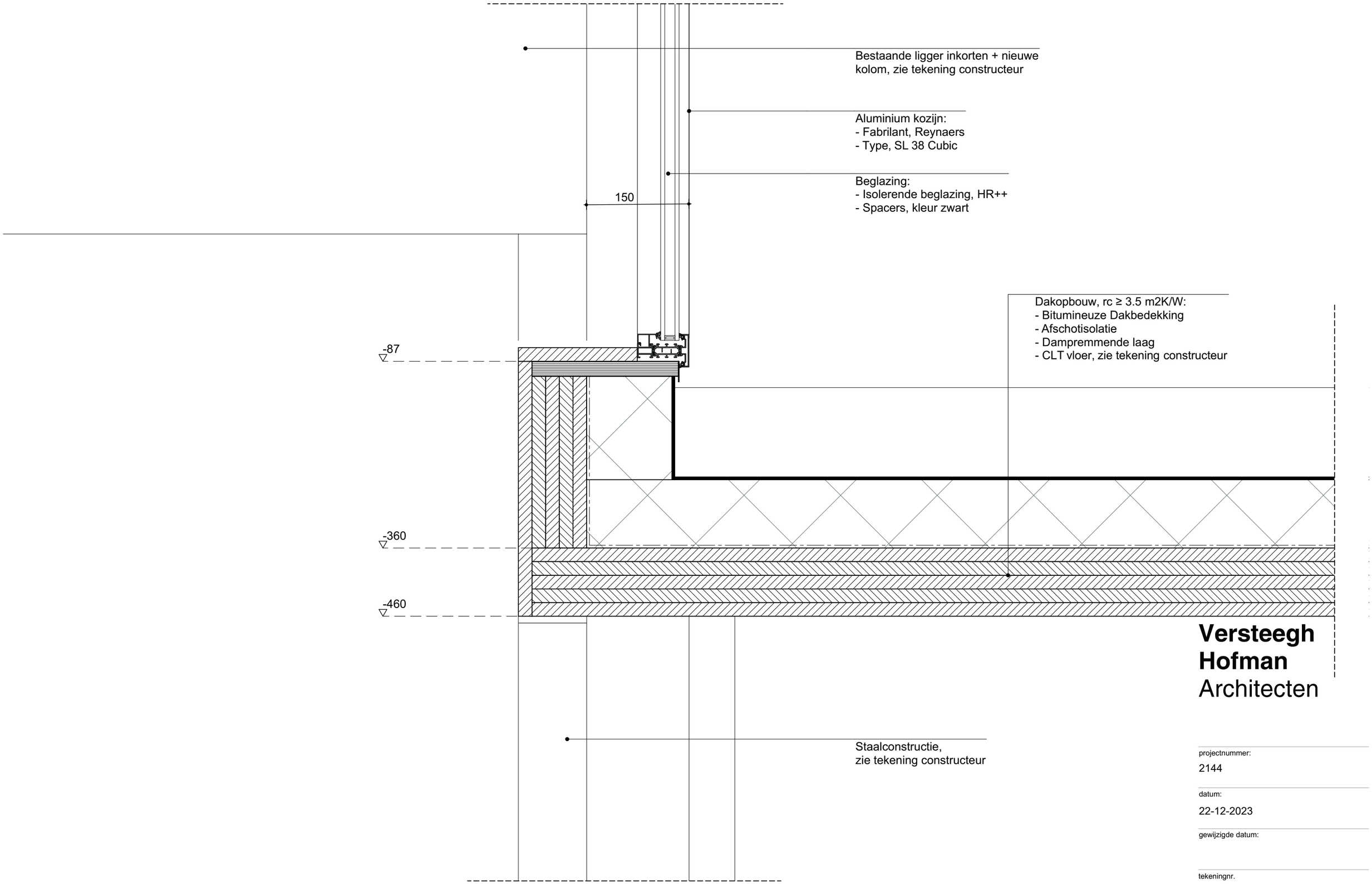
Versteegh Hofman Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-11



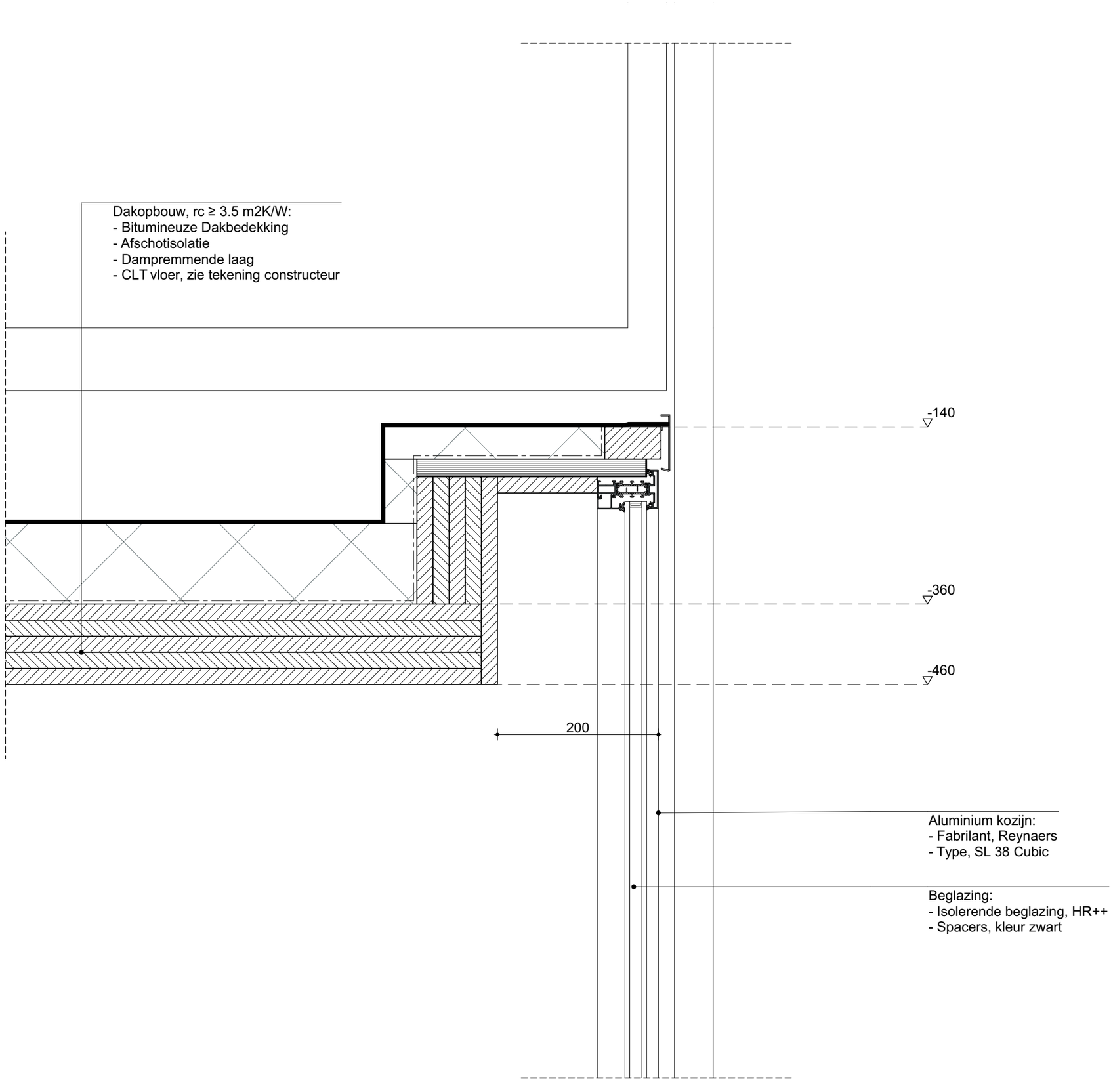
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-12



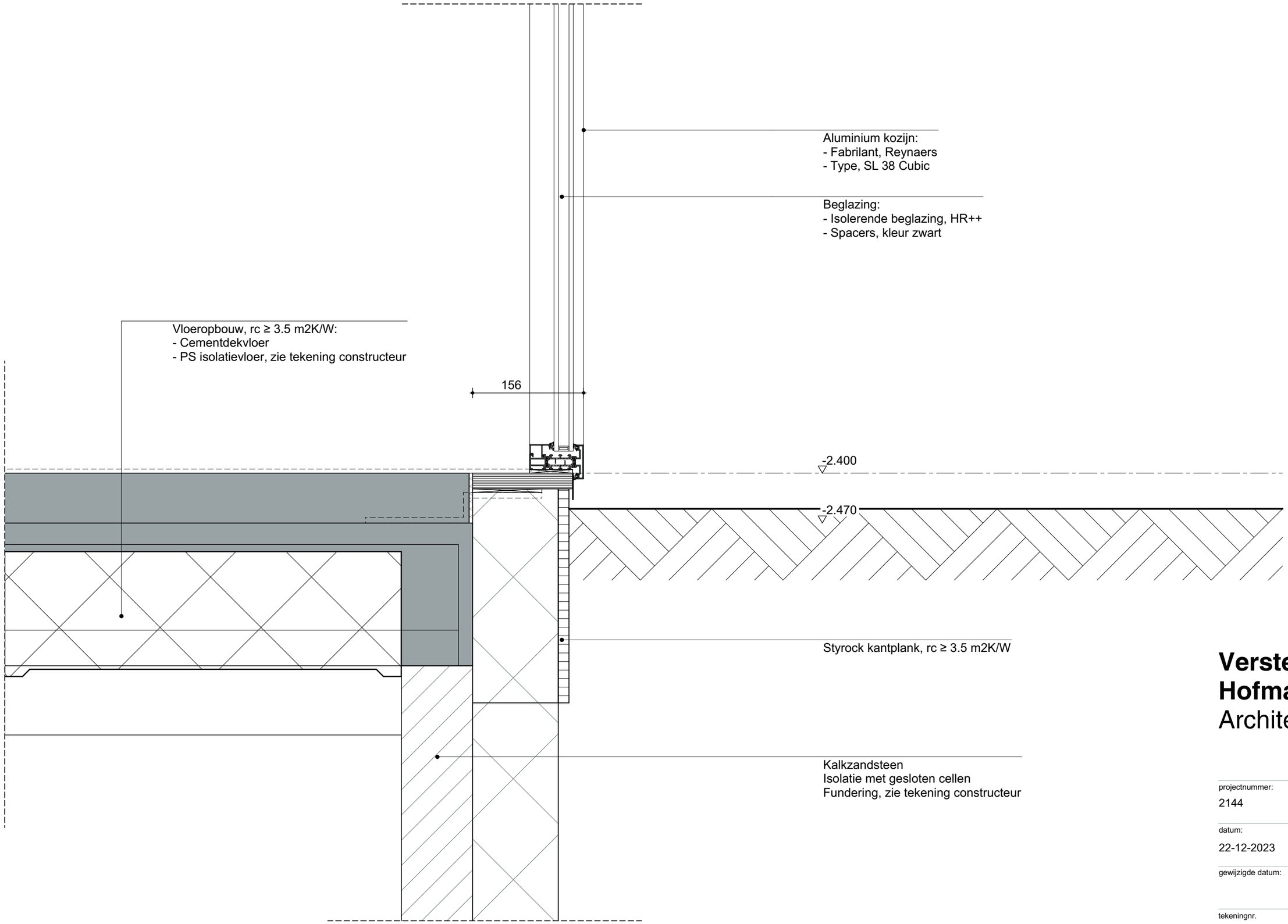
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-13



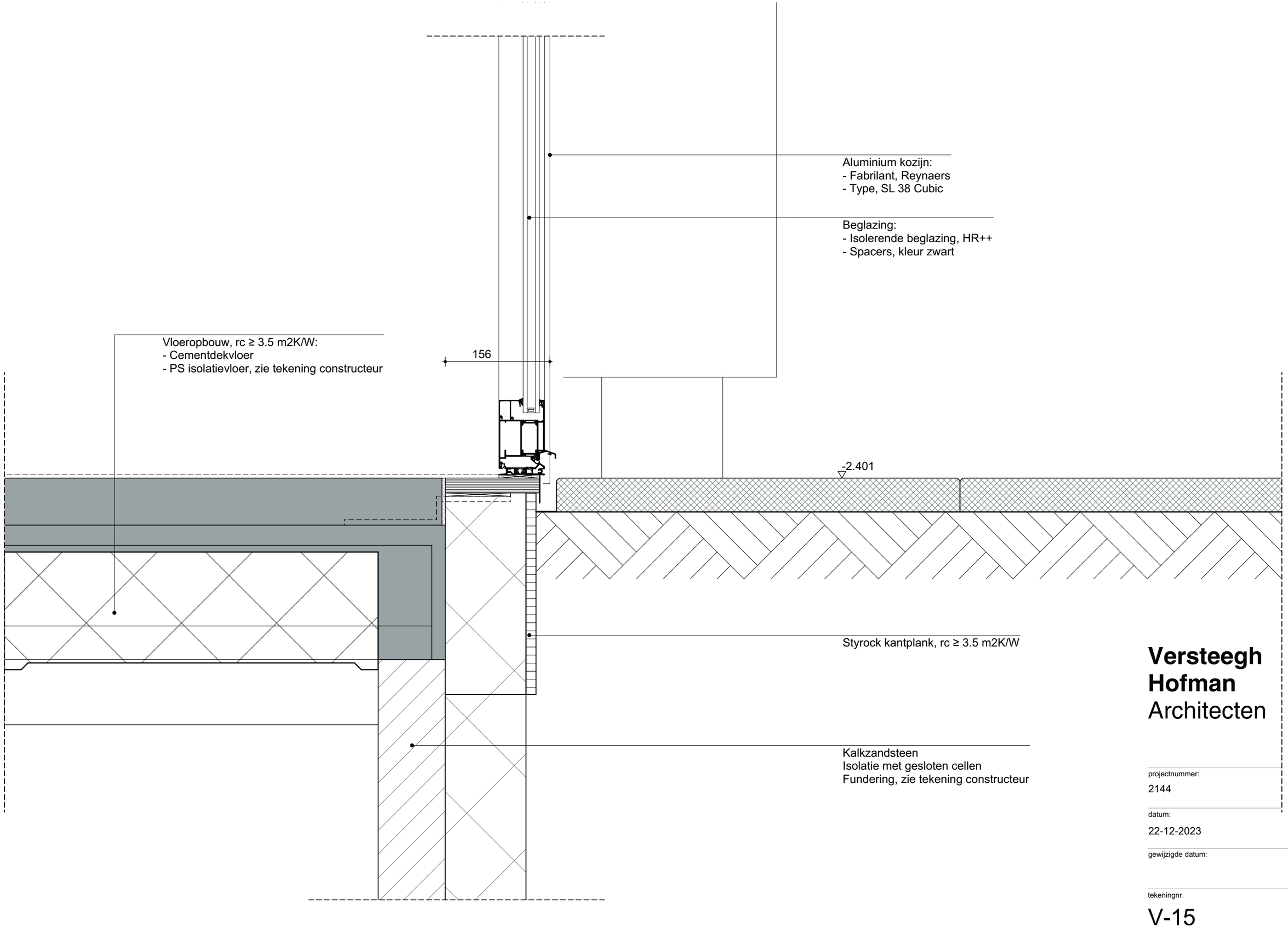
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-14



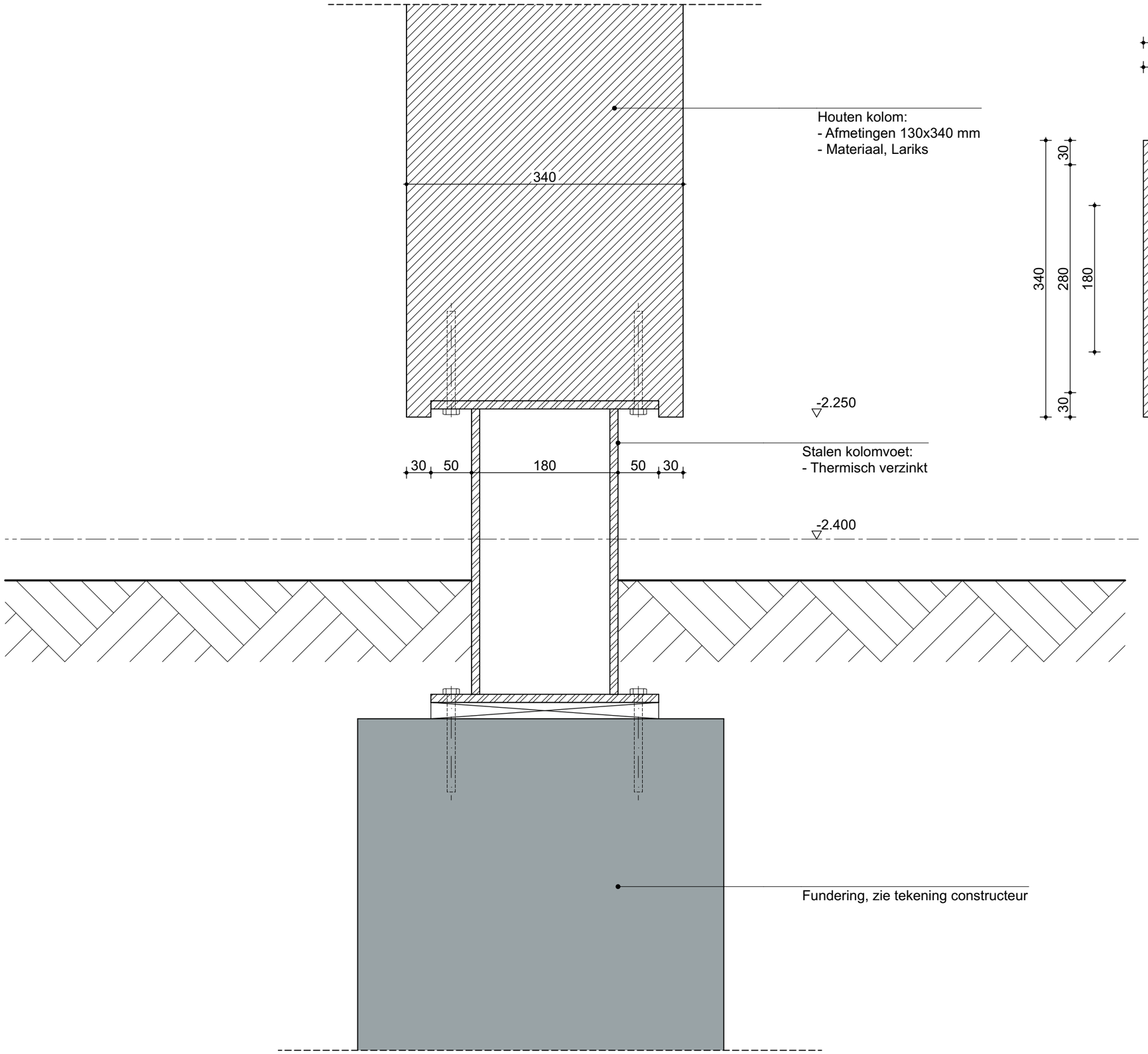
Versteegh
Hofman
Architecten

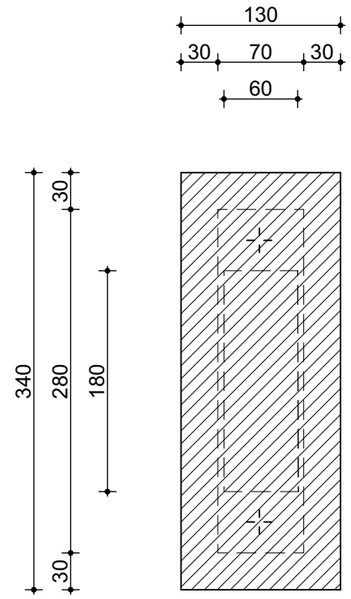
projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-15





Versteegh
Hofman
Architecten

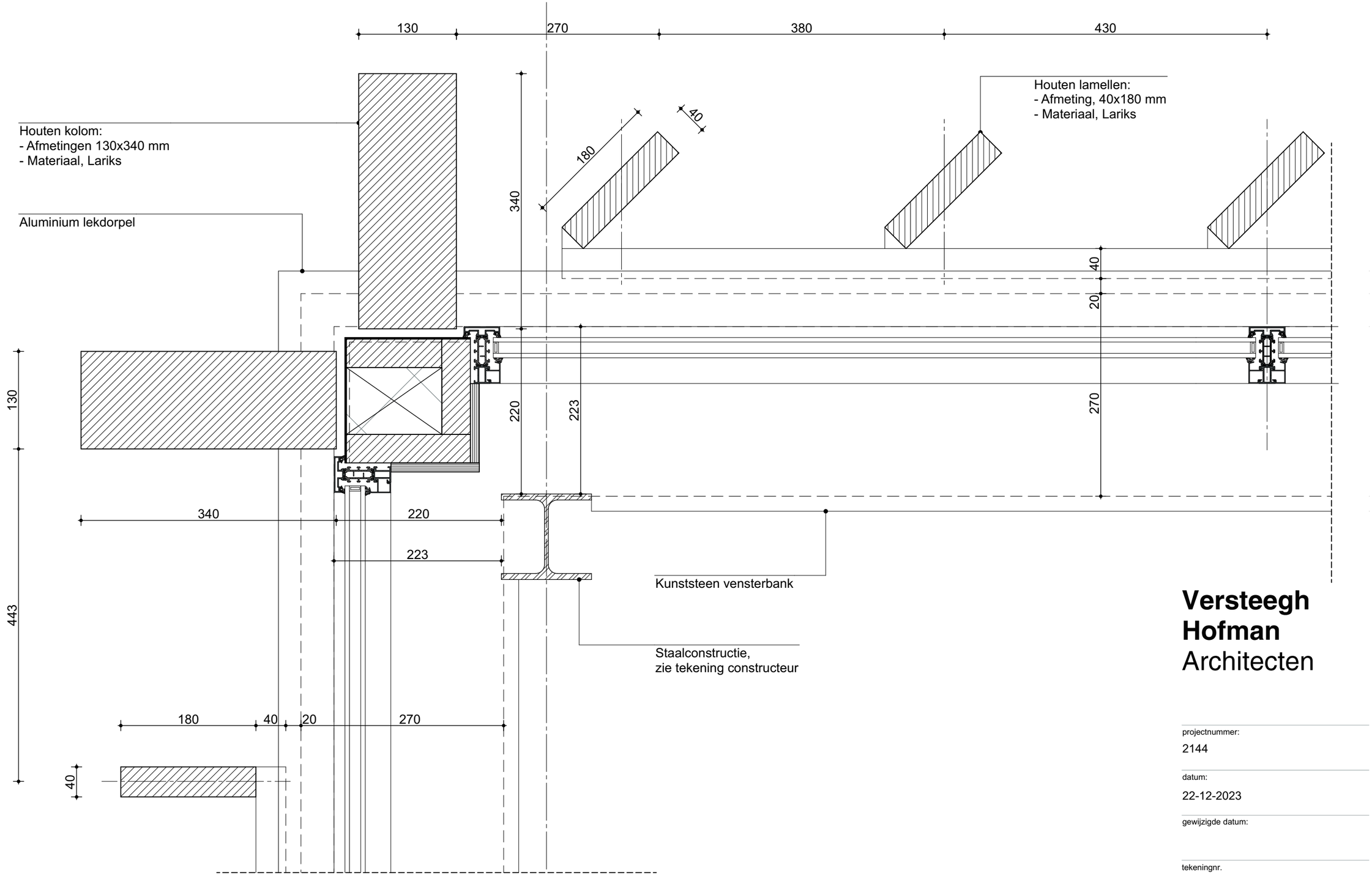
projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
V-16

5



Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
H-01

5

130
220
430
430

Houten kolom:
- Afmetingen 130x340 mm
- Materiaal, Lariks

Houten lamellen:
- Afmeting, 40x180 mm
- Materiaal, Lariks

180
40
340
18
21
21
220
267
185
270
12
13

130
443
340
220
267
21
18
21
185
12
13
180
40
20
270
40

Staalconstructie,
zie tekening constructeur

Versteegh
Hofman
Architecten

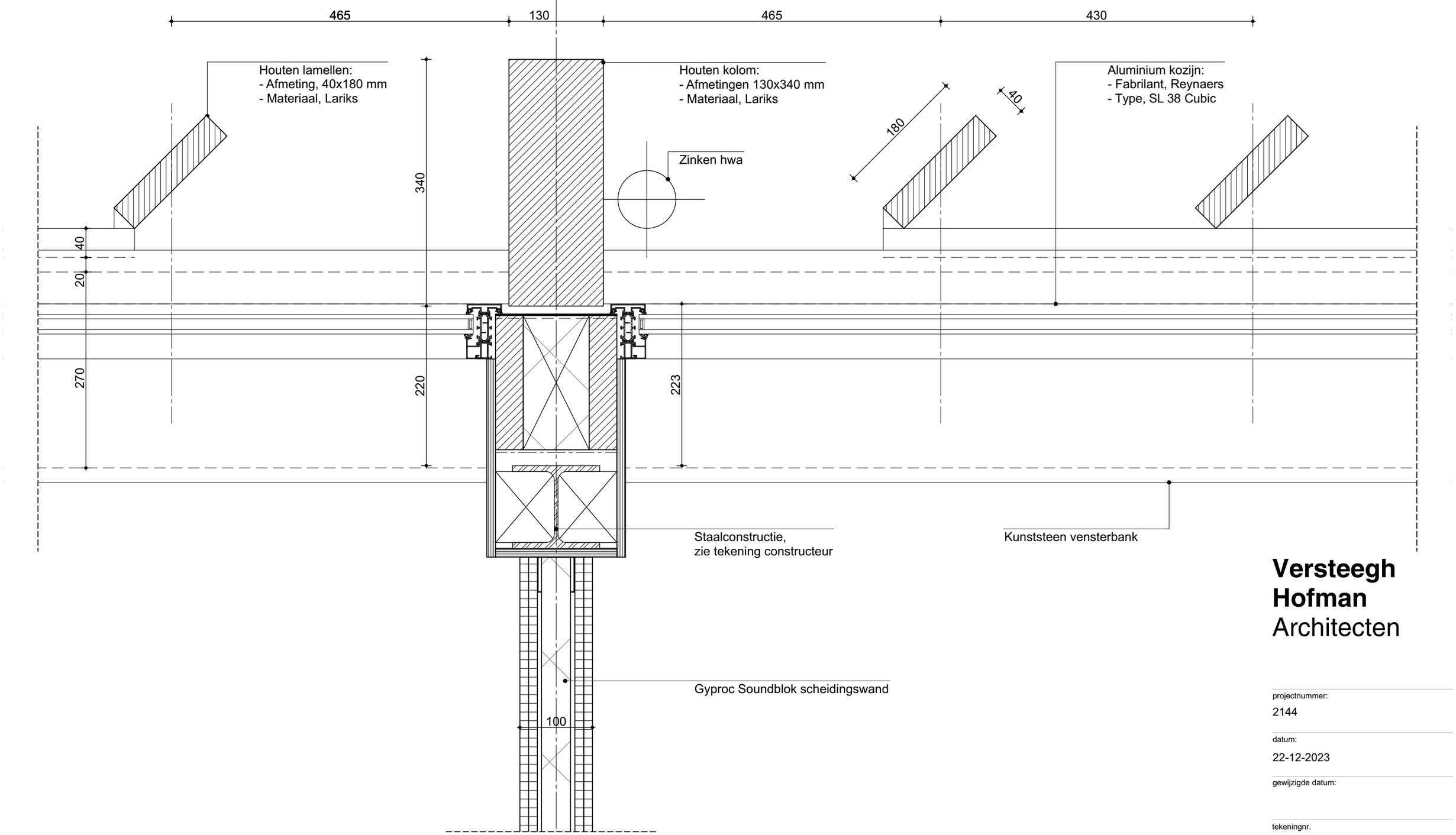
projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
H-02

6



Versteegh Hofman Architecten

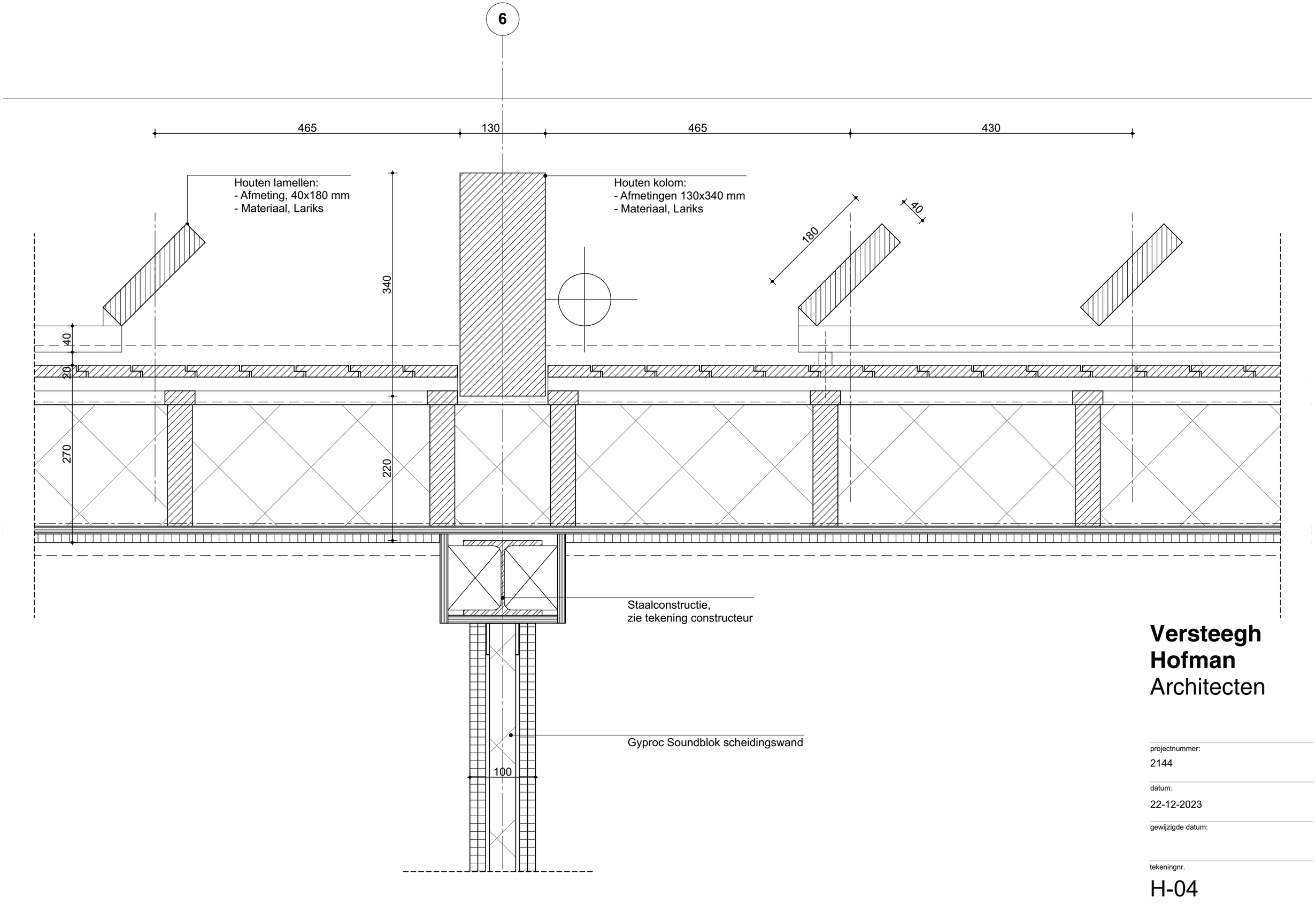
projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
H-03

6



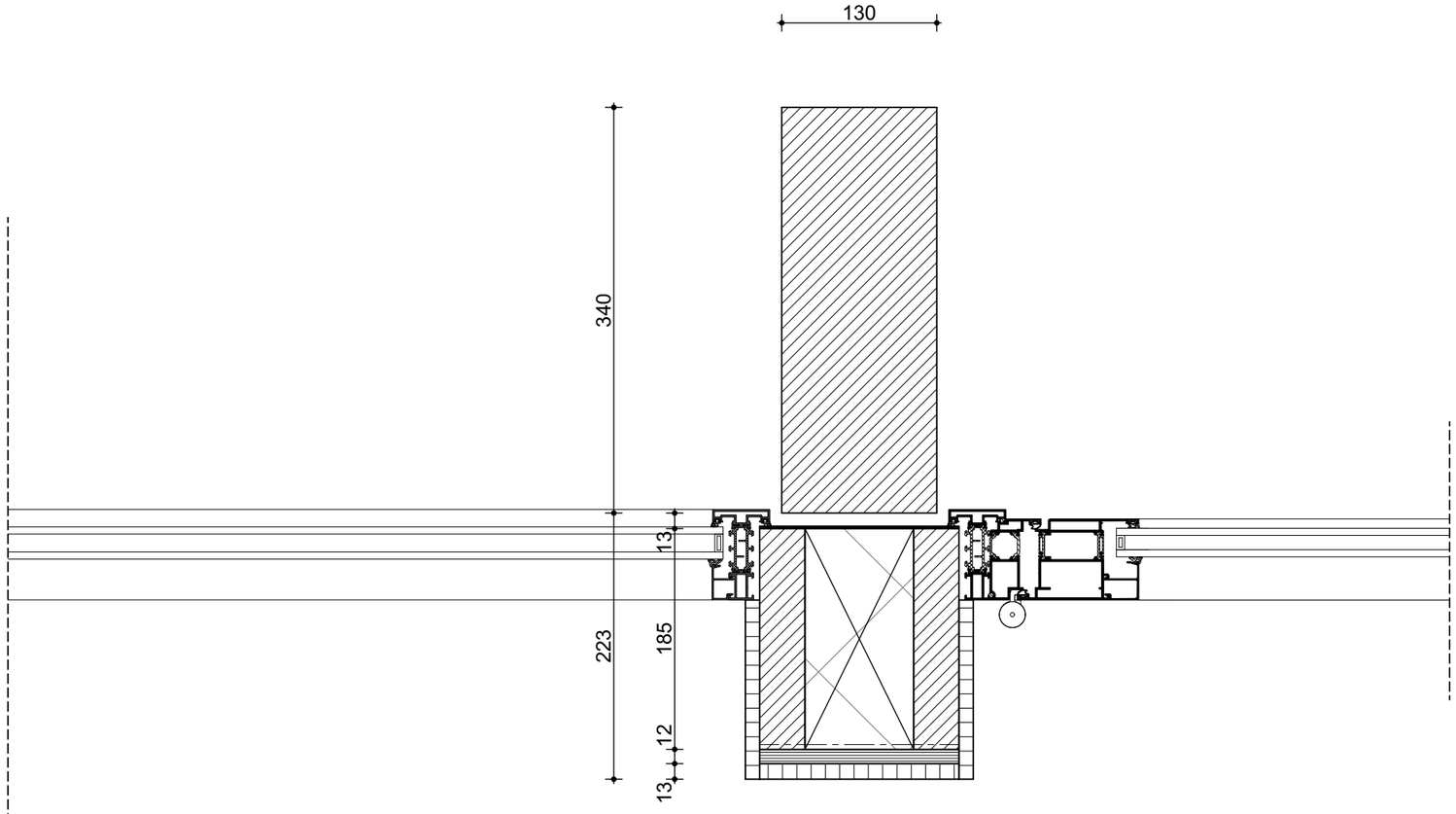
Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
H-04



Versteegh
Hofman
Architecten

projectnummer:
2144

datum:
22-12-2023

gewijzigde datum:

tekeningnr.
H-05

AERIUS-berekening
Ruiterlaan 7, Zwolle

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

November 2023

Status: definitief

AERIUS-BEREKENING
RUITERLAAN 7, ZWOLLE

Auteur: BJZ.nu
Status: Definitief
Datum: 23 november 2023
Projectnummer 2022-449

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING 4

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN 6

3.1 ALGEMEEN 6
3.2 AANLEGFASE 6
3.3 GEBRUIKSFASE 7
3.4 INTERN SALDEREN 8

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE 11

4.1 AANLEGFASE 11
4.2 GEBRUIKSFASE 11
4.3 CONCLUSIE 11

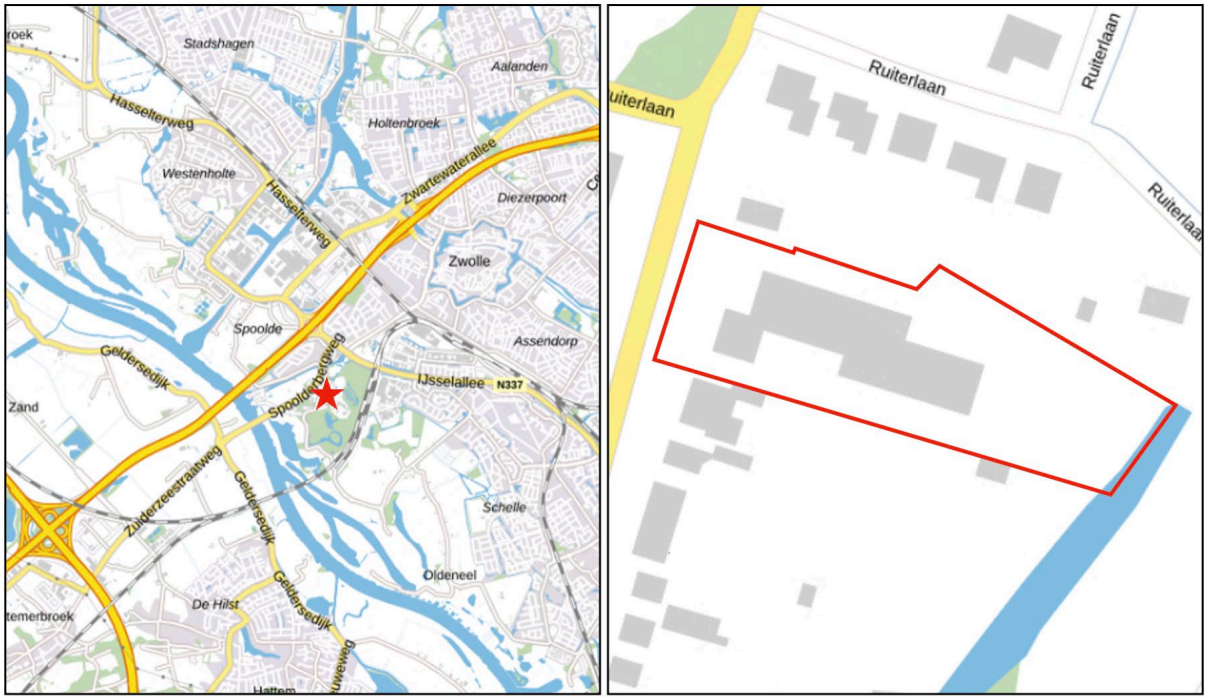
BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING 12

BIJLAGE 1 REKENRESULTATEN AANLEGFASE 12
BIJLAGE 2 REKENRESULTATEN GEBRUIKSFASE 13
BIJLAGE 3 REKENRESULTATEN VERSCHILBEREKENING REFERENTIESITUATIE - AANLEGFASE 14
BIJLAGE 4 REKENRESULTATEN VERSCHILBEREKENING REFERENTIESITUATIE - GEBRUIKSFASE 15

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggende AERIUS-berekening heeft betrekking op een voorgenomen initiatief aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle. Op deze locatie staat een bestaand kantoorpand bestaande uit een monumentale villa en een aanbouw met één bouwlaag. Het voornemen ziet op het renoveren en gedeeltelijk optoppen van de aanbouw met een tweede bouwlaag. Concreet wordt met de gewenste ontwikkeling voorzien in een totaal van 2682,3 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo).

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Zwolle (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: PODK)

In het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling is inzicht in de te verwachten effecten van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2023. In voorliggend rapport wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven.

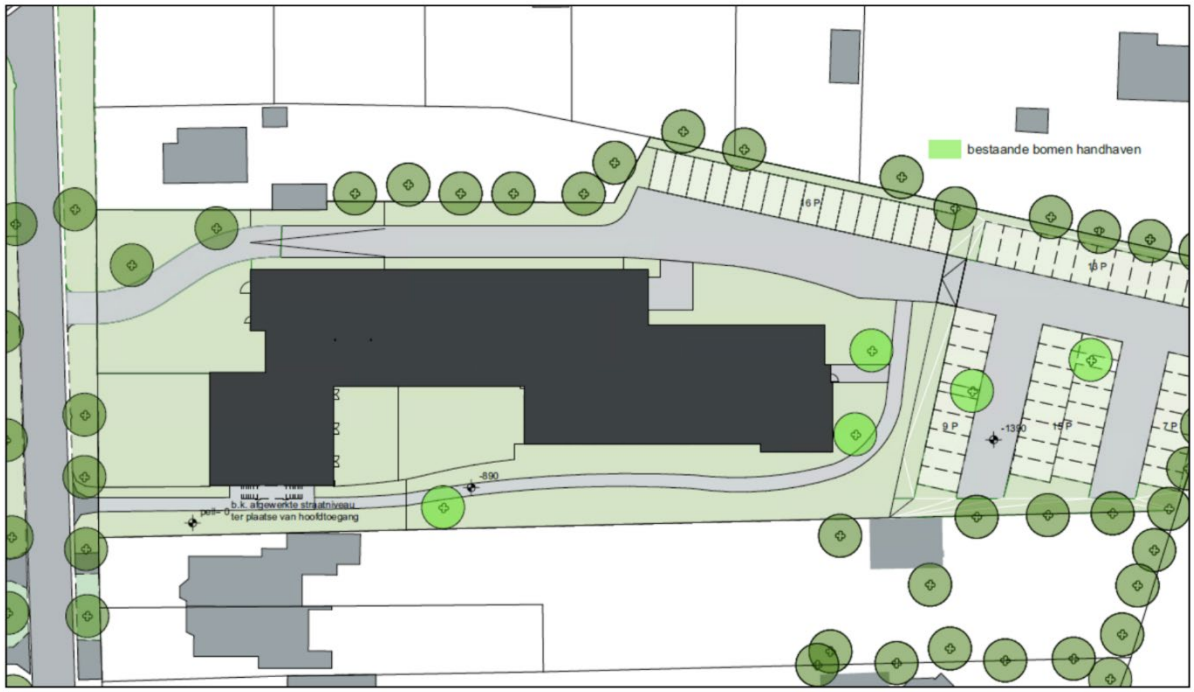
HOOFDSTUK 2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle bevindt zich een kantoorpand. Het kantoorpand bestaat uit een monumentaal deel met een extra vleugel daaraan vast gebouwd en heeft een totale bvo van 1.964 m^2. Het voornemen bestaat om een gedeelte van de vleugel op te toppen, zodat het kantoorpand vergroot wordt. De uitbreiding heeft een bvo van 718,3 m^2, waardoor het bvo van het kantoorpand na het toevoegen van de extra bouwlaag bestaat uit 2.682,3 m^2. Het monumentaal gedeelte van het kantoorpand wordt door middel van het stoken van gas verwarmd. De gehele bestaande vleugel beschikt in de huidige situatie over een eigen ketel en wordt van het gas afgehaald. Ook de uitbreiding wordt gasloos verwarmd.

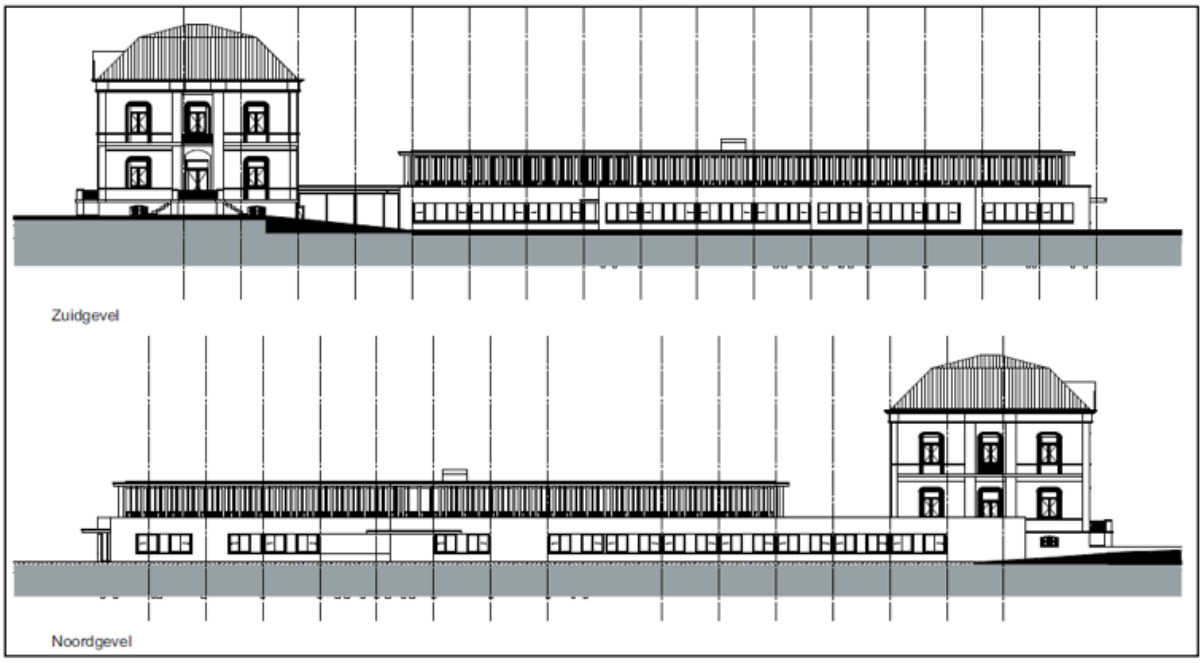
In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het projectgebied (rode omkadering) weergegeven. In afbeelding 2.2 is een impressie van de gewenste situatie weergegeven. In afbeelding 2.3 zijn impressies van de zuid- en noordgevel van het kantoorpand in de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Impressie gewenste situatie (Bron: VersteeghHofman Architecten)



Afbeelding 2.3 Impressie zuid- en noordgevel (Bron: VersteeghHofman Architecten)

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

Het projectgebied bevindt zich op circa 380 meter afstand vanaf het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'.

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). Hierna worden de uitgangspunten voor deze berekeningen en de resultaten toegelicht.

3.2 Aanlegfase

3.2.1 Algemeen

Binnen de aanlegfase (realisatie voornemen) is in voorliggend geval sprake van de volgende activiteiten (bronnen) die bijdragen aan de emissie van stikstof:

1. Verkeersgeneratie bouwverkeer van en naar het projectgebied;
2. Te benutten werktuigen binnen het projectgebied.

3.2.2 Verkeersgeneratie bouwverkeer

De realisatie van het voornemen heeft een tijdelijke toename van vervoersbewegingen tot gevolg, namelijk door de komst van het personeel (bouwvakkers en aannemers) en de aan- en afvoer van bouwmateriaal en bouwafval. Dit heeft tijdelijke stikstofuitstoot tot gevolg.

In de AERIUS-berekening is van het volgende aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de realisatie van het voornemen uitgegaan:

Type verkeer	Aantal voertuigen	Aantal verkeersbewegingen (aantal voertuigen x2)
Licht verkeer	1.250	2.500
Middelzwaar verkeer	50	100
Zwaar verkeer	150	300

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BJZ.nu.[1]

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het projectgebied, vanuit gegaan dat het bouwverkeer de locatie via de Ruiterlaan bereikt en verlaat. Het verkeer gaat zich bewegen via de Ruiterlaan om zo de Spoolderbergweg te bereiken, waar het verkeer vervolgens opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Gesteld wordt dat het verkeer afkomstig van het projectgebied op de genoemde weg verdund is tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer en dat het verkeer qua rij- en stopgedrag niet meer te onderscheiden zal zijn van het overige wegverkeer.

3.2.3 Te benutten werktuigen

Tijdens de realisatie van het voornemen worden binnen het projectgebied werktuigen benut. Dergelijke werktuigen stoten tijdens het gebruik eveneens stikstof uit. Het gaat hierbij om tijdelijke uitstoot, hiervan is na de realisatie geen sprake meer. Voor het berekenen van het dieselverbruik is de volgende formule aangehouden:

$$LBPJ = (0.095 * Pmax + 0.54) * D$$

[1] Deze ervaringscijfers zijn gebaseerd op honderden stikstofberekeningen waarbij input is vergaard van vooraanstaande bouw- en sloopbedrijven, planontwikkelaars en aannemers.

LBPJ staat in de bovengenoemde formule voor literverbruik per jaar. Pmax is het maximale vermogen van het werktuig en D staat voor het aantal draaiuren. Daarnaast is er rekening gehouden met het gebruik van Ad-Blue. Ligterink et al 2021[2] constateert dat voor Stage IV en V werktuigen dit 6% van het totale dieselverbruik bedraagt. Hieronder is een overzicht opgenomen, waarin aan de hand van de uitgangspunten de emissie van de werktuigen is achterhaald. Het AdBlue verbruik geldt alleen voor machines, die uitgerust zijn met een scr-filter. Machines die een vermogen hebben, die kleiner is dan 56 kW, worden niet uitgerust met een scr-filter. Ook benzine aangedreven werktuigen hebben geen scr-filter. Voor deze werktuigen is het AdBlue verbruik niet van belang. In AERIUS kunnen bij het dieselverbruik en AdBlue verbruik geen decimale getallen ingevoerd worden, daarom zijn de getallen voor het dieselverbruik naar boven afgerond en de getallen voor het AdBlue verbruik naar beneden. In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor de inzet van de werktuigen voor het projectgebied weergegeven.

Type werktuig	Aantal uren project	Vermogen (kW)	Stage-klasse	Diesel/benzine verbruik (liter/uur)	Diesel/benzine verbruik totaal (liter/j)	AdBlue verbruik 6% (liter/j)
Hijskraan	80	200	IV, 2014-2018	19,54	1.564	93
Hoogwerker	60	30	IV, 2014-2018	3,4	204	12
Verreiker	40	60	IV, 2014-2018	6,24	250	15

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BJZ.nu.[3]

3.3 Gebruiksfase

In de berekening voor de gebruiksfase worden de NO_x en NH_3 emitterende bronnen van de voorgenomen ontwikkeling in kaart gebracht. Deze emitterende bronnen bestaan in dit geval uit de verkeersgeneratie en het gasverbruik van het monumentale gedeelte van het kantoorpand.

3.3.1 Gasverbruik

Om de emissie NO_x te bepalen ten aanzien van het gebruik het monumentale kantoorpand is gebruik gemaakt van de totale bvo van dit gedeelte, de gasintensiteit van het kantoorpand, de emissiegrenswaarde, het rookgasdebiet en de omrekenfactor voor de overmaat van zuurstof.

Om de gasintensiteiten ten aanzien van het gebruik van het kantoorpand te bepalen, is gebruik gemaakt van het ECN-rapport uit 2016[4]. Hierin worden energiekentallen gegeven voor 24 verschillende gebouwtypen binnen de dienstensector en industriële sectoren in Nederland. De kentallen zijn bepaald via statistische analyses van daadwerkelijke verbruiksgegevens uit 2013 en betreffen het gas- en elektriciteitsverbruik per vierkante meter gebruiksoppervlak.

Bij de berekening van de stikstofemissie als gevolg van het gasverbruik zijn de onderstaande uitgangspunten gebruikt:

- Een emissiegrenswaarde van 70 mg/Nm^3 bij droog rookgas en bij 3% zuurstof;[5]
- 1 m^3 aardgas zorgt bij het verbranden voor 9 m^3 rookgasdebiet;[6]
- Om te kunnen rekenen met de emissiegrenswaarde is de zuurstof overmaat als volgt gecorrigeerd: 21/(21-3)=1,16667.
- De gasintensiteit voor een kantoorpand bedraagt: 17 m^3/m^2;

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

[3] Deze ervaringscijfers zijn gebaseerd op honderden stikstofberekeningen waarbij input is vergaard van vooraanstaande bouw- en sloopbedrijven, projectontwikkelaars en aannemers.

[4] [redacted] J.M., Nieuwe benchmark energieverbruik utiliteitsgebouwen en industriële sectoren, ECN, 2016

[5] Activiteitenbesluit milieubeheer artikel 5.5

[6] BIJ12, Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023, 30

- BVO monumentale gedeelte kantoorpand: 846,8 m^2;

De formule voor het berekenen van de NOx emissie van is als volgt: gasintensiteit per m^2 * brutovloeroppervlak gebouw * 9 * 1,16667 * 70 * 10^-6= emissie NO_x in kg/jaar. In voorliggend geval komt dit neer op: **10,58 NO_x kg/jaar**.

Naast de bovenstaande NOx emissies, zijn de emissiehoogte en de warmte-inhoud van invloed op de rekenresultaten. Conform het document 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023' is voor de emissiehoogte het volgende aangehouden: hanteer in de modelberekening voor de uitstoothoogte het verschil tussen het emissiepunt en het maaiveld.

Vanuit wordt gegaan dat het emissiepunt voor het monumentale gedeelte van het kantoorpand zich bevindt op het hoogste punt van deze bebouwing. In dit geval bedraagt de uitstoothoogte voor het monumentale gedeelte van het kantoorpand circa 16 meter. Voor de warmte-inhoud is aangesloten op de default-waarde vanuit AERIUS voor 'kantoor'.

3.3.2 Verkeersgeneratie

Het kantoorpand (bestaand + uitbreiding) brengt een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Dit heeft stikstofuitstoot tot gevolg. Het toenemend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project heeft dan ook invloed op de AERIUS-berekening en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk / gemeente Zwolle (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	**Verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo per weekdag (gemiddeld)**	**Aantal m^2 kantoorpand**	**Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)**
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	10,6	2.682,3	284,32
Totaal			**284,32**

De totale verkeersgeneratie voor het kantoorpand komt afgerond neer op **285 verkeersbewegingen per weekdag**.

In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van het projectgebied, vanuit gegaan dat het verkeer de locatie via de Ruiterlaan bereikt en verlaat. Het verkeer gaat zich bewegen via de Ruiterlaan om zo de Spoolderbergweg te bereiken, waar het verkeer vervolgens opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Gesteld wordt dat het verkeer afkomstig van het projectgebied op de genoemde weg verdund is tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer en dat het verkeer qua rij- en stopgedrag niet meer te onderscheiden zal zijn van het overige wegverkeer.

3.4 Intern salderen

3.4.1 Algemeen

Op basis van de berekening van de aanlegfase en gebruiksfase (paragrafen 3.2 en 3.3 en bijlage 1 en 2) blijkt dat er sprake is van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Het is echter onder voorwaarden

toegestaan om de toekomstige stikstofdepositie te salderen tegenover de bestaande stikstofdepositie. Beschouwd dient te worden of het zogenaamde intern salderen tot de mogelijkheden behoort.

3.4.2 Regels intern salderen

Intern salderen wordt gedefinieerd als het salderen binnen de begrenzing van één project of locatie. Van belang is of de activiteit al aanwezig was ten tijde van de referentiesituatie en sindsdien aanwezig is geweest. Dit geldt voor projecten. De referentiesituatie voor het project is in voorliggend geval de op de Europese referentiedatum aanwezige toestemming, waarbij de laagst toegestane depositie vanaf die datum geldt. De Europese referentiedatum die van belang is, is de aanwijsdatum van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Het Natura 2000-gebied is aangewezen op de volgende datum: 24-03-2000. Het gebied blijkt ten tijde van de referentiesituatie uit het kantoorpand te bestaan. In afbeelding 3.1 is de referentiesituatie inzichtelijk gemaakt. Hierin is het projectgebied met rode omkadering weergegeven.



Afbeelding 3.1 Referentiesituatie (Bron: Topotijdreis.nl, bewerkt)

3.4.3 Referentiesituatie

De emissie in de referentiesituatie bestaat uit het gasverbruik van het kantoorpand en de verkeersgeneratie. Beide bronnen worden hieronder verder uitgewerkt.

Gasverbruik

In de referentiesituatie worden zowel het monumentaal gedeelte als de aangebouwde vleugel door gas verwarmd, waarbij de beide delen van het pand elk een eigen CV-installatie hebben.

Bij de berekening van de stikstofemissie als gevolg van het gasverbruik in de referentiesituatie zijn de onderstaande uitgangspunten gebruikt:

- Een emissiegrenswaarde van 70 mg/Nm^3 bij droog rookgas en bij 3% zuurstof;[7]
- 1 m^3 aardgas zorgt bij het verbranden voor 9 m^3 rookgasdebiet;[8]
- Om te kunnen rekenen met de emissiegrenswaarde is de zuurstof overmaat als volgt gecorrigeerd: 21/(21-3)=1,16667.
- De gasintensiteit voor een kantoorpand bedraagt: 17 m^3/m^2;
- BVO monumentale gedeelte kantoorpand: 846,8 m^2;

[7] Activiteitenbesluit milieubeheer artikel 5.5

[8] BIJ12, Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023, 30

- BVO vleugel: 1.117,2 m^2.

De formule voor het berekenen van de NOx emissie van is als volgt: gasintensiteit per m^2 * brutovloeroppervlak gebouw * 9 * 1,16667 * 70 * 10^-6= emissie NO_x in kg/jaar. In voorliggend geval komt dit voor het monumentale gedeelte neer op: **10,58 NO_x kg/jaar** en voor de aangebouwde vleugel op: **13,96 NO_x kg/jaar**.

Voor de uitstoothoogte van het monumentaal gedeelte is 16 meter aangehouden en voor de aangebouwde vleugel een uitstoothoogte van 3,6 meter. Voor de warmte-inhoud van beide emissies is aangesloten op default-waarde voor 'kantoor'.

Verkeersgeneratie

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	**Verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo per weekdag (gemiddeld)**	**Aantal m^2 kantoorpand**	**Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)**
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	10,6	1.964	208,18
Totaal			**208,18**

De totale verkeersgeneratie voor het kantoorpand in de referentiesituatie komt afgerond neer op **209 verkeersbewegingen per weekdag**.

Voor de route van het gebruiksverkeer in de referentiesituatie is aangesloten op de eerder vermelde route voor de beoogde gebruiksfase, zie hiervoor paragraaf 3.3.2.

Verschilberekening referentiesituatie – aanlegfase

Tijdens het optoppen van de vleugel is de verwachting dat het bestaande pand in gebruik zal zijn met bijbehorende emissie. Om die reden is voor de verschilberekening tussen de referentiesituatie en de aanlegfase enkel het gasloos maken van de vleugel met bijbehorende emissie meegenomen en niet de verkeersbewegingen van het gehele kantoorpand en het gasverbruik van het monumentaal gedeelte van het kantoorpand.

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN & CONCLUSIE

4.1 Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de tijdelijke aanlegfase blijkt dat tijdens de bouwwerkzaamheden van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 1). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie in de referentiesituatie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie.

Wanneer de depositie als gevolg van de aanlegfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige en beëindigde activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de verschilberekeningen wordt verwezen naar bijlage 3. Hierin zijn de rekenresultaten weergegeven.

4.2 Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j (zie bijlage 2). Echter blijkt, zoals eerder vermeld, dat als gevolg van de aanwezige N-emissie veroorzakende activiteit reeds sprake is van stikstofdepositie.

Wanneer de depositie als gevolg van de gebruiksfase tegenover de depositie als gevolg van de aanwezige activiteit wordt gezet (intern salderen) is per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, waardoor geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de verschilberekening wordt verwezen naar bijlage 4. Hierin zijn de rekenresultaten weergegeven.

4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de aanlegfase en gebruiksfase per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

BIJLAGEN BIJ DE STIKSTOFBEREKENING

Bijlage 1 Rekenresultaten aanlegfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Ruiterlaan 7
Toelichting	Uitbreiding kantoorpand

Berekening

AERIUS kenmerk	Ro5wWoVPhc3w
Datum berekening	24 november 2023, 11:48
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanlegfase - Beoogd	2024	0,4 kg/j	15,6 kg/j

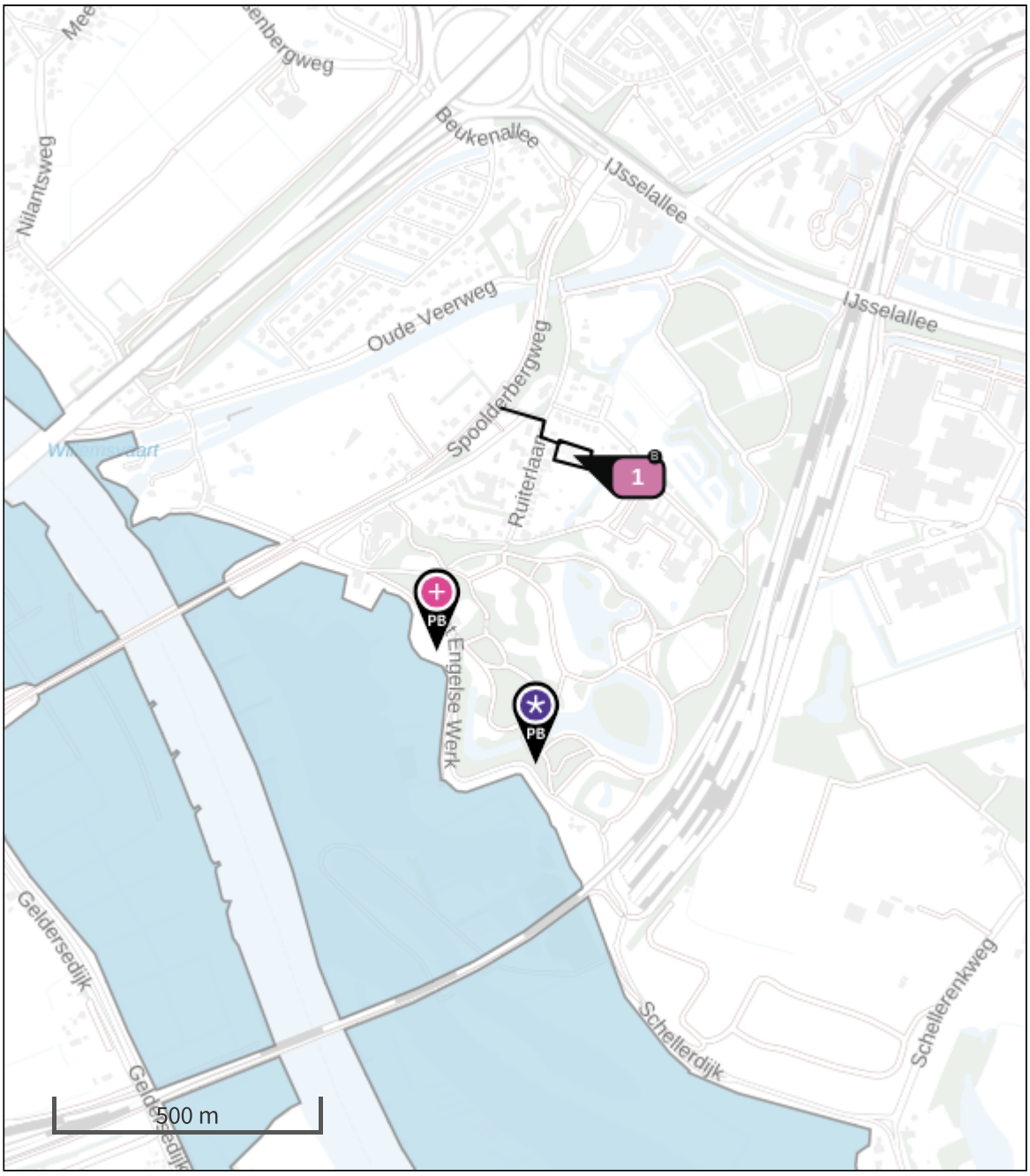
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanlegfase - Beoogd	0,01 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,14 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename	0,01 mol/ha/j		
Grootste afname	0,00 mol/ha/j		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Inzet werktuigen	0,4 kg/j	15,2 kg/j
Verkeersnetwerk	9,1 g/j	0,4 kg/j

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



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

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

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	0,14	1.645,01	0,14	0,01	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Rijntakken (38)	0,14	1.645,01	0,14	0,01	0,00	0,00

Aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Inzet werktuigen	NO_x	15,2 kg/j
Locatie	X:201335,72 Y:501563,48	NH_3	0,4 kg/j
Oppervlakte	0,24 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1564 l/j	80 u/j	93 l/j	NO_x	9,2 kg/j
					NH_3	0,4 kg/j
Hoogwerker	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	204 l/j	60 u/j		NO_x	4,4 kg/j
					NH_3	1,5 g/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	250 l/j	40 u/j	15 l/j	NO_x	1,6 kg/j
					NH_3	60,0 g/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	0,4 kg/j
Locatie	X:201272,92 Y:501631,15	Type scherm	-	-	NO_2	98,5 g/j
Lengte	154,03 m	Hoogte	-	-	NH_3	9,1 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	2.500,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	300,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

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	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 2 Rekenresultaten gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Ruiterlaan 7
Toelichting	Uitbreiding kantoorpand

Berekening

AERIUS kenmerk	RmU6KHXu9zct
Datum berekening	24 november 2023, 09:36
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2024	0,3 kg/j	18,5 kg/j

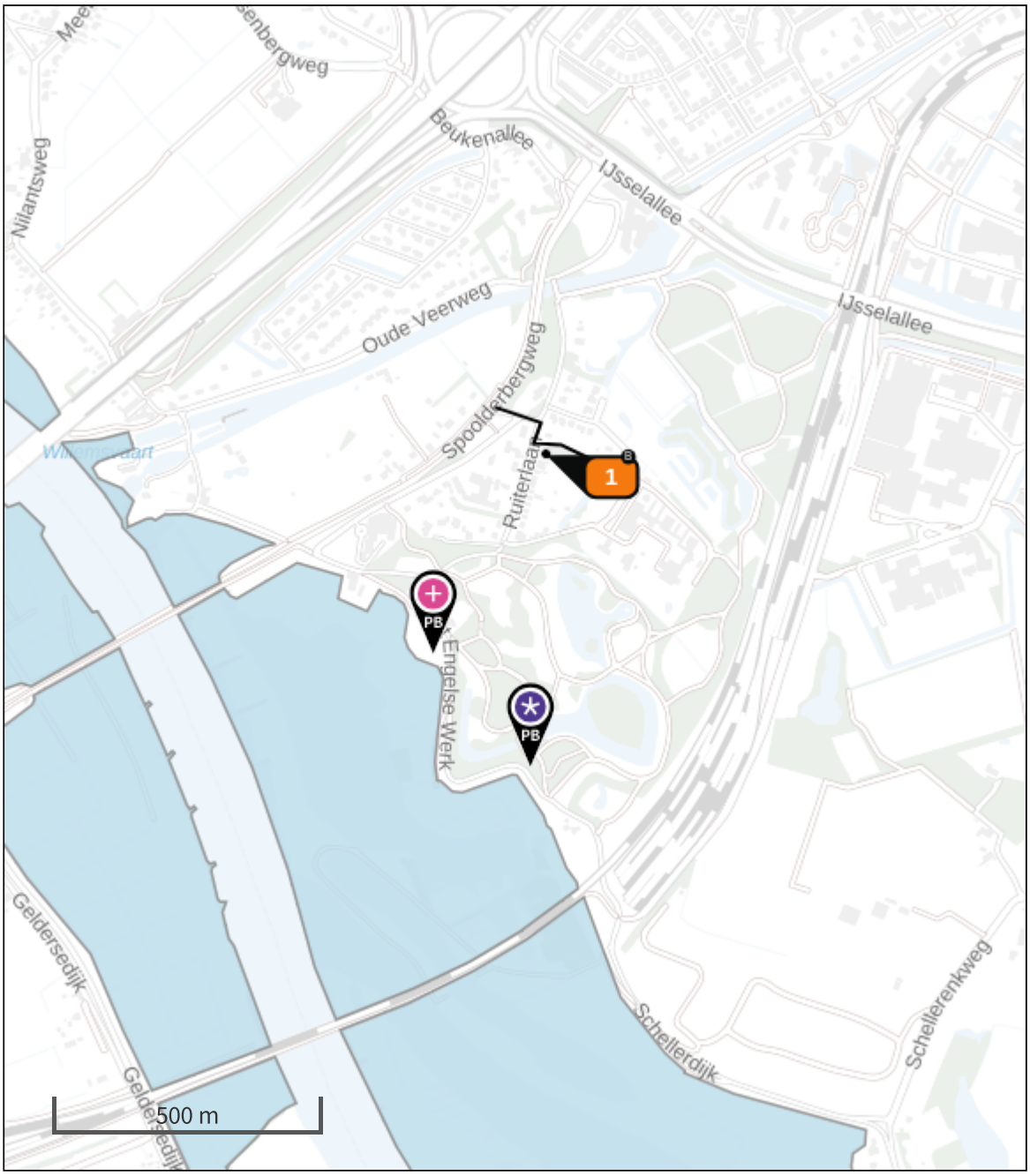
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	0,02 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,14 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename	0,02 mol/ha/j		
Grootste afname	0,00 mol/ha/j		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik monumentaal pand	-	10,6 kg/j
Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	8,0 kg/j

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



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

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 "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	0,14	1.645,01	0,14	0,02	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Rijntakken (38)	0,14	1.645,01	0,14	0,02	0,00	0,00

Gebruiksfase, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik monumentaal pand	Uittreedhoogte	14,0 m	NO_x	10,6 kg/j
		Warmteinhoud	0,014 MW		
Locatie	X:201293,08 Y:501565,54				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	8,0 kg/j
Locatie	X:201269,63 Y:501589,32	Type scherm	-	-	NO_2	1,2 kg/j
Lengte	257,53 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	285,0 /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 %

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	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 3 Rekenresultaten verschilberekening referentiesituatie - aanlegfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Ruiterlaan 7
Toelichting	Uitbreiding kantoorpand

Berekening

AERIUS kenmerk	RwZyHyn61seH
Datum berekening	24 november 2023, 15:19
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Referentiesituatie - Referentie	2024	-	14,0 kg/j
Aanlegfase - Beoogd	2024	0,4 kg/j	15,6 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Referentiesituatie - Referentie	0,01 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Aanlegfase - Beoogd	0,01 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Inzet werktuigen	0,4 kg/j	15,2 kg/j
Verkeersnetwerk	9,1 g/j	0,4 kg/j

Referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik vleugel	-	14,0 kg/j

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



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

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

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Rijntakken

Aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Inzet werktuigen	NO_x	15,2 kg/j
Locatie	X:201335,72 Y:501563,48	NH_3	0,4 kg/j
Oppervlakte	0,24 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1564 l/j	80 u/j	93 l/j	NO_x	9,2 kg/j
					NH_3	0,4 kg/j
Hoogwerker	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	204 l/j	60 u/j		NO_x	4,4 kg/j
					NH_3	1,5 g/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	250 l/j	40 u/j	15 l/j	NO_x	1,6 kg/j
					NH_3	60,0 g/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	0,4 kg/j
Locatie	X:201272,92 Y:501631,15	Type scherm	-	-	NO_2	98,5 g/j
Lengte	154,03 m	Hoogte	-	-	NH_3	9,1 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	2.500,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	300,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Referentiesituatie, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik vleugel	Uittreedhoogte	3,6 m	NO_x	14,0 kg/j
Locatie	X:201328,44 Y:501565,89	Warmteinhoud	0,014 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

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	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 4 Rekenresultaten verschilberekening referentiesituatie - gebruiksfase

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Ruiterlaan 7
Toelichting	Uitbreiding kantoorpand

Berekening

AERIUS kenmerk	S6ckNGEXJYJE
Datum berekening	24 november 2023, 15:21
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Referentiesituatie - Referentie	2024	0,2 kg/j	30,4 kg/j
Gebruiksfase - Beoogd	2024	0,3 kg/j	18,5 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Referentiesituatie - Referentie	0,02 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gebruiksfase - Beoogd	0,02 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,13 ha		
Grootste toename	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname	0,01 mol/ha/j		

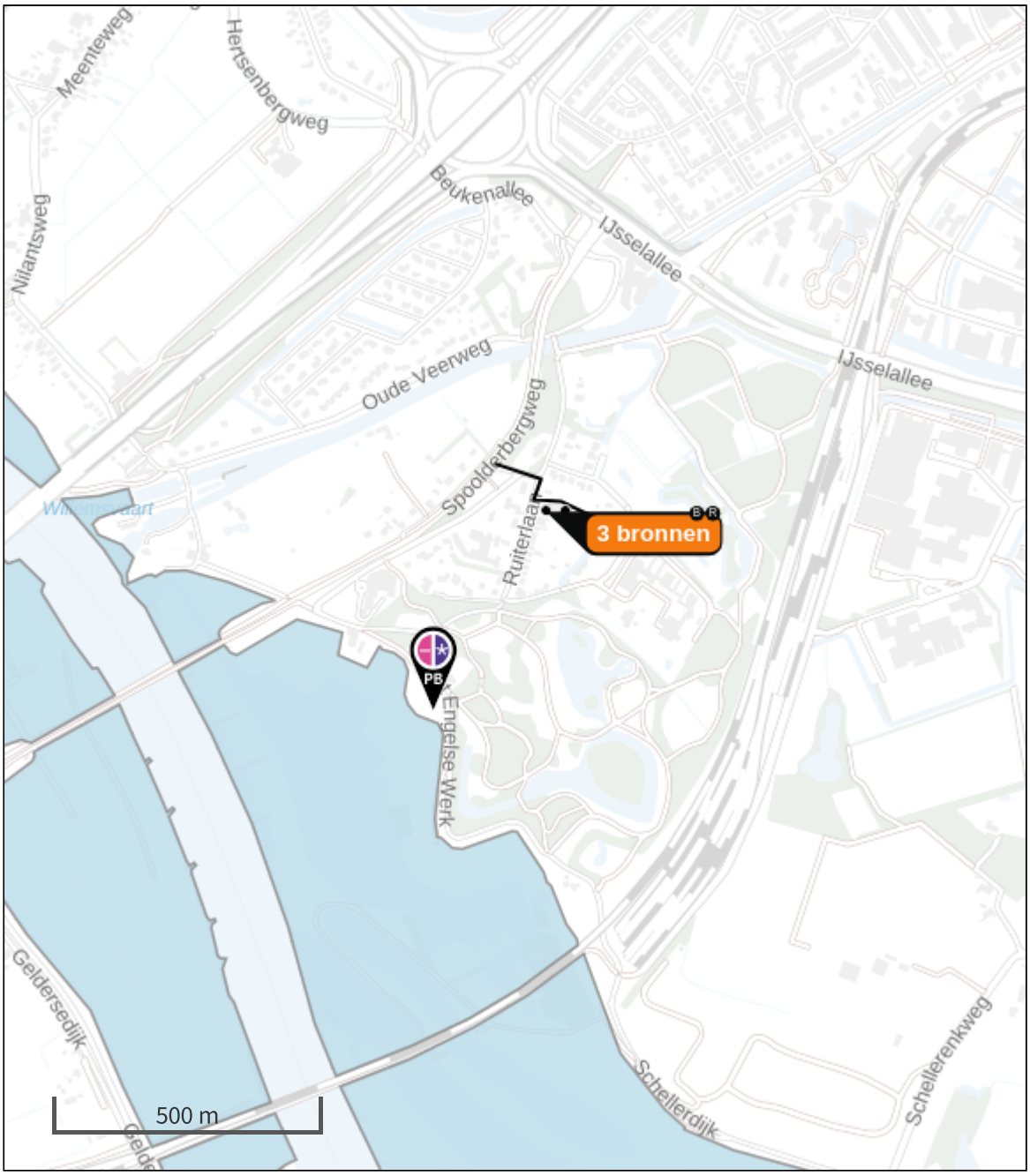
Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik monumentaal pand	-	10,6 kg/j
Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	8,0 kg/j

Referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik monumentaal pand	-	10,6 kg/j
3 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik vleugel	-	14,0 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	5,8 kg/j

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



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

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 "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	0,13	1.525,21	0,00	0,00	0,13	0,01

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Rijntakken (38)	0,13	1.525,21	0,00	0,00	0,13	0,01

Gebruiksfase, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik monumentaal pand	Uittreedhoogte	16,0 m	NO_x	10,6 kg/j
		Warmteinhoud	0,014 MW		
Locatie	X:201293,08 Y:501565,54				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	8,0 kg/j
Locatie	X:201269,63 Y:501589,32	Type scherm	-	-	NO_2	1,2 kg/j
Lengte	257,53 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	285,0 /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 %

Referentiesituatie, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik monumentaal pand	Uittreedhoogte	16,0 m	NO_x	10,6 kg/j
		Warmteinhoud	0,014 MW		
Locatie	X:201293,08 Y:501565,54				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	5,8 kg/j
Locatie	X:201269,63 Y:501589,32	Type scherm	-	-	NO_2	0,9 kg/j
Lengte	257,53 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	209,0 /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 %

3 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik vleugel	Uittreedhoogte	3,6 m	NO_x	14,0 kg/j
Locatie	X:201328,44 Y:501565,89	Warmteinhoud	0,014 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

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	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Ruiterlaan 7
Toelichting	Uitbreiding kantoorpand

Berekening

AERIUS kenmerk	Ro5wWoVPhc3w
Datum berekening	24 november 2023, 11:48
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanlegfase - Beoogd	2024	0,4 kg/j	15,6 kg/j

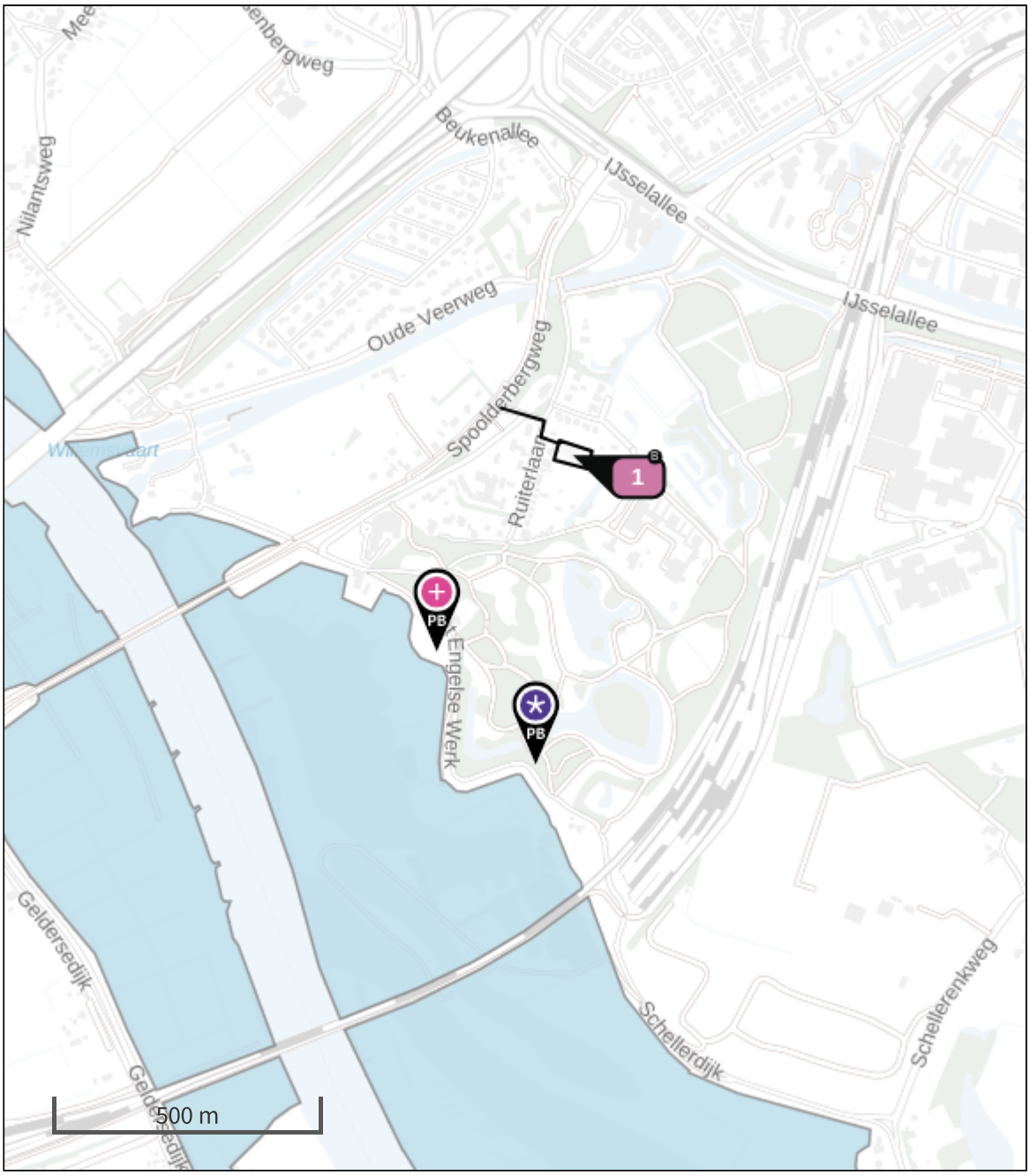
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanlegfase - Beoogd	0,01 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,14 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename	0,01 mol/ha/j		
Grootste afname	0,00 mol/ha/j		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Inzet werktuigen	0,4 kg/j	15,2 kg/j
Verkeersnetwerk	9,1 g/j	0,4 kg/j

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



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

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

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	0,14	1.645,01	0,14	0,01	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Rijntakken (38)	0,14	1.645,01	0,14	0,01	0,00	0,00

Aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Inzet werktuigen	NO_x	15,2 kg/j
Locatie	X:201335,72 Y:501563,48	NH_3	0,4 kg/j
Oppervlakte	0,24 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1564 l/j	80 u/j	93 l/j	NO_x	9,2 kg/j
					NH_3	0,4 kg/j
Hoogwerker	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	204 l/j	60 u/j		NO_x	4,4 kg/j
					NH_3	1,5 g/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	250 l/j	40 u/j	15 l/j	NO_x	1,6 kg/j
					NH_3	60,0 g/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	0,4 kg/j
Locatie	X:201272,92 Y:501631,15	Type scherm	-	-	NO_2	98,5 g/j
Lengte	154,03 m	Hoogte	-	-	NH_3	9,1 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	2.500,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	300,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

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	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Ruiterlaan 7
Toelichting	Uitbreiding kantoorpand

Berekening

AERIUS kenmerk	RmU6KHXu9zct
Datum berekening	24 november 2023, 09:36
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2024	0,3 kg/j	18,5 kg/j

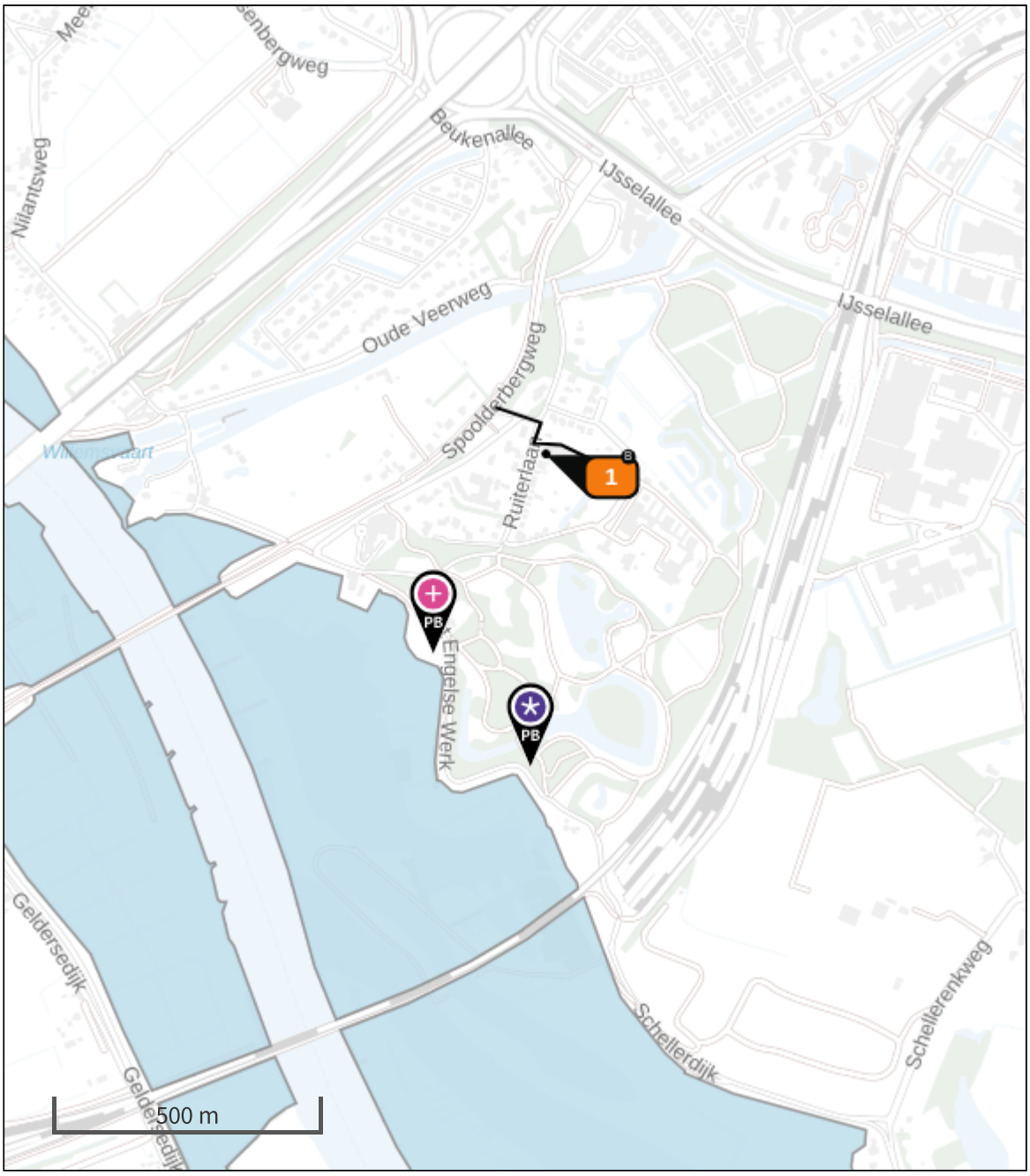
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	0,02 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,14 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename	0,02 mol/ha/j		
Grootste afname	0,00 mol/ha/j		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik monumentaal pand	-	10,6 kg/j
Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	8,0 kg/j

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



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

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 "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	0,14	1.645,01	0,14	0,02	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Rijntakken (38)	0,14	1.645,01	0,14	0,02	0,00	0,00

Gebruiksfase, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik monumentaal pand	Uittreedhoogte	14,0 m	NO_x	10,6 kg/j
		Warmteinhoud	0,014 MW		
Locatie	X:201293,08 Y:501565,54				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	8,0 kg/j
Locatie	X:201269,63 Y:501589,32	Type scherm	-	-	NO_2	1,2 kg/j
Lengte	257,53 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	285,0 /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 %

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	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Ruiterlaan 7
Toelichting	Uitbreiding kantoorpand

Berekening

AERIUS kenmerk	RwZyHyn61seH
Datum berekening	24 november 2023, 15:19
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Referentiesituatie - Referentie	2024	-	14,0 kg/j
Aanlegfase - Beoogd	2024	0,4 kg/j	15,6 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Referentiesituatie - Referentie	0,01 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Aanlegfase - Beoogd	0,01 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Inzet werktuigen	0,4 kg/j	15,2 kg/j
Verkeersnetwerk	9,1 g/j	0,4 kg/j

Referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik vleugel	-	14,0 kg/j

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



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

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

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Rijntakken

Aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Inzet werktuigen	NO_x	15,2 kg/j
Locatie	X:201335,72 Y:501563,48	NH_3	0,4 kg/j
Oppervlakte	0,24 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1564 l/j	80 u/j	93 l/j	NO_x	9,2 kg/j
					NH_3	0,4 kg/j
Hoogwerker	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	204 l/j	60 u/j		NO_x	4,4 kg/j
					NH_3	1,5 g/j
Verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	250 l/j	40 u/j	15 l/j	NO_x	1,6 kg/j
					NH_3	60,0 g/j

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	0,4 kg/j
Locatie	X:201272,92 Y:501631,15	Type scherm	-	-	NO_2	98,5 g/j
Lengte	154,03 m	Hoogte	-	-	NH_3	9,1 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	2.500,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	100,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	300,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Referentiesituatie, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik vleugel	Uittreedhoogte	3,6 m	NO_x	14,0 kg/j
Locatie	X:201328,44 Y:501565,89	Warmteinhoud	0,014 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

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	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, 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 stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	BJZ.nu
Inrichtingslocatie	Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle

Activiteit

Omschrijving	Ruiterlaan 7
Toelichting	Uitbreiding kantoorpand

Berekening

AERIUS kenmerk	S6ckNGEXJYJE
Datum berekening	24 november 2023, 15:21
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Referentiesituatie - Referentie	2024	0,2 kg/j	30,4 kg/j
Gebruiksfase - Beoogd	2024	0,3 kg/j	18,5 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Referentiesituatie - Referentie	0,02 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gebruiksfase - Beoogd	0,02 mol/ha/j	5817378	Rijntakken
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,13 ha		
Grootste toename	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname	0,01 mol/ha/j		

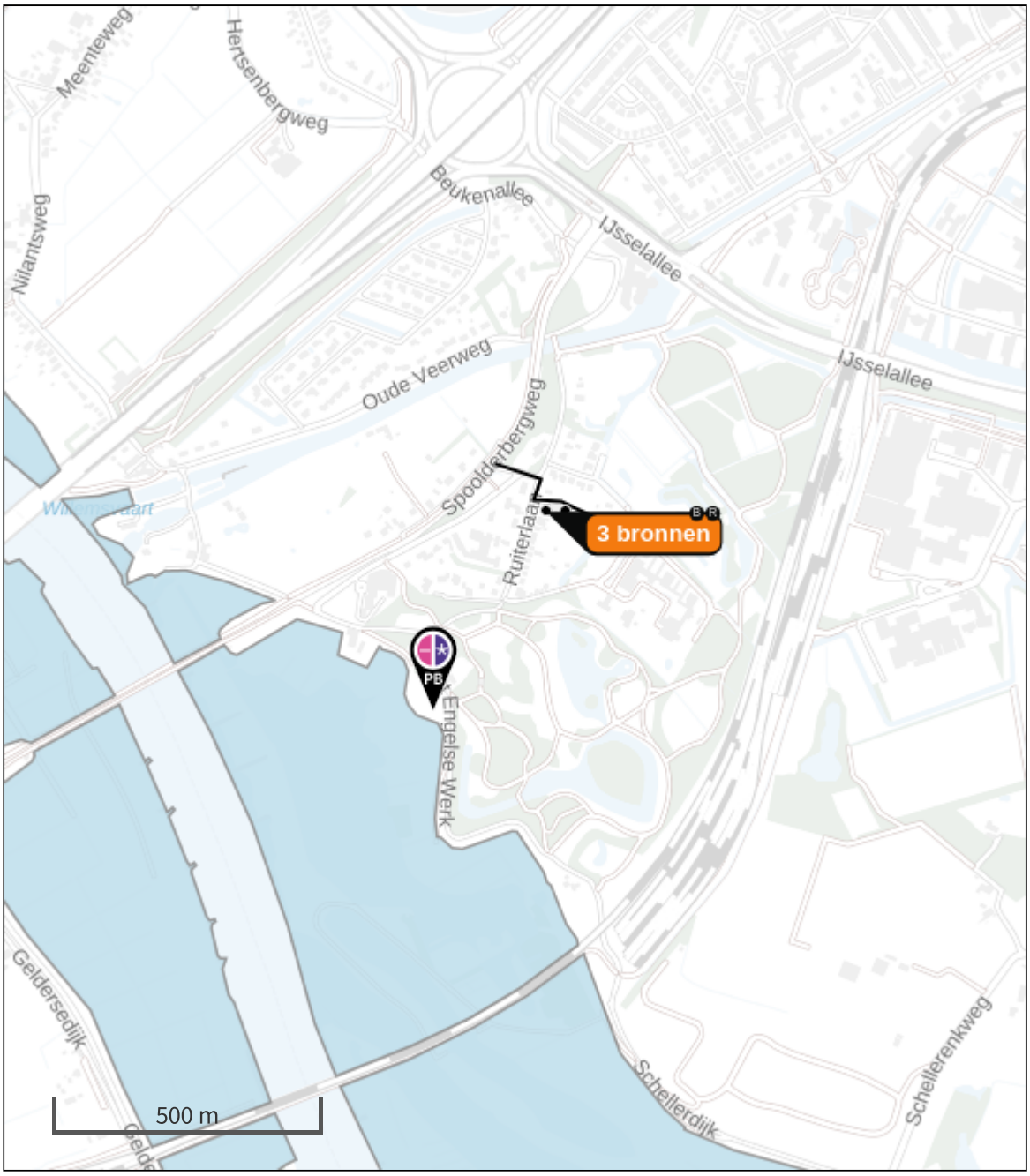
Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik monumentaal pand	-	10,6 kg/j
Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	8,0 kg/j

Referentiesituatie (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik monumentaal pand	-	10,6 kg/j
3 Wonen en Werken | Kantoren en winkels | Gasverbruik vleugel	-	14,0 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	5,8 kg/j

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



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

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 "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	0,13	1.525,21	0,00	0,00	0,13	0,01

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Rijntakken (38)	0,13	1.525,21	0,00	0,00	0,13	0,01

Gebruiksfase, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik monumentaal pand	Uittreedhoogte	16,0 m	NO_x	10,6 kg/j
		Warmteinhoud	0,014 MW		
Locatie	X:201293,08 Y:501565,54				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	8,0 kg/j
Locatie	X:201269,63 Y:501589,32	Type scherm	-	-	NO_2	1,2 kg/j
Lengte	257,53 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	285,0 /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 %

Referentiesituatie, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik monumentaal pand	Uittreedhoogte	16,0 m	NO_x	10,6 kg/j
		Warmteinhoud	0,014 MW		
Locatie	X:201293,08 Y:501565,54				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer				NO_x	5,8 kg/j
Locatie	X:201269,63 Y:501589,32	Type scherm	-	-	NO_2	0,9 kg/j
Lengte	257,53 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	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	209,0 /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 %

3 Wonen en Werken | Kantoren en winkels

Naam	Gasverbruik vleugel	Uittreedhoogte	3,6 m	NO_x	14,0 kg/j
Locatie	X:201328,44 Y:501565,89	Warmteinhoud	0,014 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

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	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

HULSADVISEURS

BOUWBESLUITBERE KENINGEN

De Bank Epe B.V.
Kantoor Ruiterlaan 7 te Zwolle



Projectnummer: 0230482
definitief
21 december 2023

BOUWBESLUITBERE KENINGEN

De Bank Epe B.V.
Kantoor Ruiterlaan 7 te Zwolle

Adres:	Ruiterlaan 7 Zwolle
Projectnr.:	0230482
Status:	definitief
Kenmerk:	R0230482A0.jb
Datum:	21 december 2023
Opdrachtgever:	De Bank Epe B.V. Veerallee 41 8019 AD Zwolle
Opgesteld door: Gecontroleerd door:	[redacted] Huls Adviseurs B.V. Ceintuurbaan 14C 8024 AA Zwolle 038 – 422 40 90

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 2
   1.1 Project 2
   1.2 Gebruikte documenten 2
   1.3 Leeswijzer 2
   1.4 Toetskader 3
   1.5 Verbouw en rechtens verkregen niveau 3
2. Oppervlaktegegevens 4
   2.1 Eisen 4
   2.2 Uitgangspunten 4
   2.3 Conclusie 4
3. Daglicht 5
   3.1 Eisen 5
   3.2 Uitgangspunten 5
   3.3 Opmerkingen 5
   3.4 Conclusie 5
4. Luchtverversing 6
   4.1 Eisen 6
   4.2 Uitgangspunten 6
   4.3 Opmerkingen 6
   4.4 Conclusie 7
5. Conclusie 8

BIJLAGEN

Bijlage 1 Tekeningen met GO, VG en VR
Bijlage 2 Bouwbesluitberekeningen

1. INLEIDING

1.1 Project

Het project betreft de verbouwing en uitbreiding van het eenlaagse kantoorgedeelte met een extra bouwlaag achter de klassieke kantoorvilla "Frisia State" aan de Ruiterlaan 7 in Zwolle. In de nieuwe situatie heeft het kantoorgedeelte een gebruiksoppervlak van 1.721 m².

In dit rapport worden de bouwbesluitberekeningen besproken van het lage kantoorgebouw. Een beoordeling van het hoofdgebouw Frisia State is niet opgenomen deze rapportage.

1.2 Gebruikte documenten

De volgende documenten liggen ten grondslag aan dit rapport:

Tabel 1

Gebruikte gegevens

Nr.	Naam	Datum
SO-10	Situatie bestaand	06-12-2023
SO-10	Situatie nieuw	06-12-2023
BT-00	Fundering bestaand	06-12-2023
BA-00	Fundering nieuw	06-12-2023
BT-01	Souterrain bestaand	06-12-2023
BA-01	Souterrain gewijzigd	06-12-2023
BT-02	Begane grond bestaand	06-12-2023
BA-02	Begane grond nieuw	06-12-2023
BA-03	1e verdieping gewijzigd	06-12-2023
BT-20	Gevels bestaand	06-12-2023
BA-20	Gevels gewijzigd	06-12-2023
BA-80	Gevelfragment gewijzigd	06-12-2023

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de situatie en het gebouw, de uitgangspunten en het toetskader, hoofdstuk 2 beschrijft de oppervlaktegegevens. Hoofdstuk 3 beschrijft de eisen en voorzieningen voor daglichttoetreding, hoofdstuk 4 beschrijft de ventilatievoorzieningen. Hoofdstuk 5 geeft een samenvatting van deze rapportage en de conclusies.

Achter het rapport zijn 2 bijlages opgenomen. Deze bevat tekeningen met de gebruiksoppervlakten, verblijfsgebieden en verblijfsruimten en de bouwbesluitberekeningen.

1.4 Toetskader

Voor het wettelijk referentiekader en de toe te passen bepalingsmethoden is gebruikgemaakt van het Bouwbesluit 2012, zoals gepubliceerd in Staatsblad 416, laatst gewijzigd bij het Besluit van 30 augustus 2023.

Ook is gebruik gemaakt van de Regeling Bouwbesluit 2012 gepubliceerd in Staatscourant 23914, laatst gewijzigd door Staatscourant 2023, 12584, gepubliceerd op 17 mei 2022; in werking getreden op 1 juli 2023 inclusief de hierin aangewezen normen.

1.5 Verbouw en rechtens verkregen niveau

Het project betreft een verbouw met functiewijziging. Bij functieverandering gelden voor de nieuwe gebruiksfunctie(s) de voorschriften die voor een bestaande gebruiksfunctie van die categorie gelden als ondergrens. Gedeelten van de 'nieuwe' gebruiksfunctie die worden verbouwd (veranderd, vernieuwd of vergroot) moeten voldoen aan de voorschriften die gelden voor verbouw. In de verbouwartikelen van Bouwbesluit 2012 wordt in sommige gevallen een minimaal niveau aangegeven. In de meeste gevallen wordt verwezen naar het rechtens verkregen niveau. In dit project is de bestaande situatie als basis voor het rechtens verkregen niveau gehanteerd. Het rechtens verkregen niveau is het actuele kwaliteitsniveau van het gebouw voor zover dat niveau rechtmatig is (geen overtreding van de destijds geldende voorschriften) en niet ligt onder het niveau bestaande bouw van Bouwbesluit 2012.

Het project is in basis geheel op nieuwbouwniveau beoordeeld. Waar niet kon worden voldaan is beoordeeld op het rechtens verkregen niveau. Waar het rechtens verkregen niveau als toetskader is aangehouden, is in de bijlage de eis voorzien van een gestippeld oranje kader.

2. OPPERVLAKTEGE-GEVENS

2.1 Eisen

De afdelingen 4.1 t/m 4.3 van het Bouwbesluit geven eisen voor verblijfsgebieden, verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten. Voor een kantoor- en bijeenkomstfunctie betreft het de volgende eisen:

Tabel 2

Eisen oppervlaktes

Ruimte	Minimale afmetingen (nieuwbouw)		
	Breedte	Hoogte	Vloeroppervlakte
Verblijfsgebied	1,8 m	2,6 m	5 m² (per verblijfsgebied)
Toiletruimte		2,3 m	0,9 m x 1,2 m
Integraal toegankelijke toiletruimte		2,3 m	1,65 m x 2,2 m

Daarnaast gelden de volgende eisen

- 55% van de gebruiksoppervlakte moet verblijfsgebied zijn.
- Voor de bijeenkomstfunctie zijn minimaal 2 toiletruimten vereist. Voor de kantoorfunctie 2 toiletruimten per 30 gebruikers.
- Een toiletruimte mag gemeenschappelijk zijn (voor meerdere gebruiksfuncties).

2.2 Uitgangspunten

De berekeningen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte is gebruik gemaakt van de NEN 2580.
- Vanwege het aantal ruimten zijn de berekeningen per bouwlaag uitgevoerd. Hierbij wordt voor beide bouwlagen ruimschoots voldaan.

In bijlage 1 zijn tekeningen opgenomen met de diverse oppervlaktes van het project.

2.3 Conclusie

De oppervlaktegegevens (gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte) van het project voldoet aan de eisen uit afdelingen 4.1 t/m 4.3 van het Bouwbesluit 2012.

3. DAGLICHT

3.1 Eisen

Afdeling 3.11 van het Bouwbesluit geeft eisen voor de daglichttoetreding. Daglicht moet in voldoende mate tot een bouwwerk kunnen toetreden. Voor een kantoorfunctie is dit 2,5% equivalente daglichtoppervlakte (A_e) per m² verblijfsgebied en 0,5 m² A_e per verblijfsruimte.
Voor de bijeenkomstfunctie geldt geen eis aan de equivalente daglichtoppervlakte.

3.2 Uitgangspunten

In bijlage 2 zijn de bouwbesluitberekeningen inclusief daglichtberekeningen opgenomen. De berekeningen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De equivalente daglichtoppervlakte (A_e) is volgens NEN 2057:2011 bepaald.
- De in de berekening meegenomen daglichtopeningen liggen op een afstand van minimaal 2 m van de perceelsgrens [of hart van de weg, openbaar water of openbaar groen].
- De oppervlakte van de doorlaat van daglichtopeningen en belemmeringsfactoren zijn vanaf geveltekening en doorsneden bepaald.

3.3 Opmerkingen

Bij de daglichtberekeningen wordt het volgende opgemerkt:

- Belemmeringen rondom het gebouw voor het merendeel van de gevelopeningen zijn niet aanwezig.
- De verticale lamellen op de verdieping zijn als externe belemmeringsfactor ($C_{u;i}$) in de berekening opgenomen. Hierbij is gekeken naar het percentage belemmerd gebied op basis van de projectie van de lamellen wanneer recht van voren wordt gekeken. Deze projectie is ongeveer de gemiddelde belemmering van de lamellen.
- Omdat alle gevelopeningen op elke bouwlaag gelijk zijn en aan alle zijden veel openingen aanwezig zijn, is het maatgevende verblijfsgebied (in de inwendige hoek) op beide verdiepingen beoordeeld. Als deze verblijfsruimten en verblijfsgebieden voldoen aan de eisen, zullen alle ruimten en gebieden voldoen.

3.4 Conclusie

De berekende verblijfsruimten en verblijfsgebieden voldoen ruim aan de eisen voor equivalente daglichtoppervlakte . Het hele project voldoet daarmee aan de daglichteisen uit afdeling 3.11 van het Bouwbesluit 2012.

4. LUCHTVERVERSING

4.1 Eisen

Afdeling 3.6 van het Bouwbesluit geeft eisen voor de luchtverversing. Voor de hier aanwezige gebruiksfuncties betreft het de volgende eisen:

Tabel 3

Ruimte	Eis capaciteit
Toiletruimte	7 dm³/s
Kantoorfunctie	6,5 dm³/s per persoon
Bijeenkomstfunctie	4 dm³/s per persoon

4.2 Uitgangspunten

In bijlage 2 zijn de bouwbesluitberekeningen inclusief ventilatieberekeningen opgenomen. De berekeningen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De berekeningen zijn opgesteld conform NEN 1087.
- Een instroom en een uitstroomopening van de ventilatievoorzieningen in dit project liggen op een afstand van tenminste 2 m van de perceelsgrens [of hart van de weg, openbaar water of openbaar groen].
- Steeds wordt aangegeven uit welke ruimten een verblijfsgebied bestaat. Vervolgens wordt de balans opgesteld. Aan de hand van de resultaten van de berekening kan dan bepaald worden welke toe- en afvoervoorzieningen noodzakelijk zijn.

4.3 Opmerkingen

Bij de ventilatieberekeningen wordt het volgende opgemerkt:

- Er is een balanssituatie aanwezig tussen de totale hoeveelheid verse toevoerlucht en de hoeveelheid vervuilde afvoerlucht.
- Om een ventilatiesysteem goed te laten functioneren zonder comfortklachten te veroorzaken, dient te worden voldaan aan de voorwaarden en aandachtspunten die zijn aangegeven in NEN 1087 en de NPR 1088 voor praktijkvoorbeelden en aanbevelingen.
- Het ontwerpen van een ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer/mechanische afvoer dient zorgvuldig te gebeuren. Zie hiervoor tevens ISSO publicatie 61 en 62 (bij gebalanceerde ventilatie).
- Om de luchtstromen van ruimte naar ruimte te laten stromen, dienen mogelijk boven of onder de deuren spleten te worden aangebracht. Er moet echter wel rekening met de geluidseisen worden gehouden. Berekening van de benodigde openingen: per dm³ ventilatiehoeveelheid is 12 cm² doorlaat nodig, voor het toilet dus 7 x 12 = 84 cm2. Dit komt overeen met een spleet van 10 mm onder of boven de deur.
- Wanneer gebruik wordt gemaakt van de spleet onder de deur, kan de benodigde maat worden afgelezen in de bouwbesluitberekeningen. Houd

bij het afhangen van de deuren rekening met de later aan te brengen vloerafwerking, inclusief onderlagen.

4.4 Conclusie

Het project voldoet aan de eisen voor luchtverversing uit afdeling 3.6 van het Bouwbesluit 2012. Onder voorwaarde dat bij de uitwerking rekening wordt gehouden met de opmerkingen in dit hoofdstuk.

5. CONCLUSIE

Het project betreft de verbouwing en uitbreiding van het eenlaagse kantoorgedeelte met een extra bouwlaag achter de klassieke kantoorvilla “Frisia State” aan de Ruiterlaan 7 in Zwolle. In de nieuwe situatie heeft het kantoorgedeelte een gebruiksoppervlak van 1.721 m².

In de diverse hoofdstukken en bijlagen is onderbouwd dat het plan voldoet aan de geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor de onderwerpen die hieronder worden genoemd. De tekeningen en de bijbehorende berekeningen zijn opgenomen in de verschillende bijlagen.

- Oppervlaktegegevens
- Daglicht
- Luchtverversing

Voor de daglichtberekeningen zijn de maatgevende ruimten op beide bouwlagen berekend. Omdat deze ruimschoots voldoen, zullen alle ruimten op deze verdiepingen voldoen aan de eisen voor de equivalente daglichtoppervlakte .

Zwolle, 21 december 2023

[redacted]

Bijlage 1 TEKENINGEN MET GO, VG EN VR



Versteegh Hofman Architecten

opdrachtgever:
Residio Vastgoed B.V.

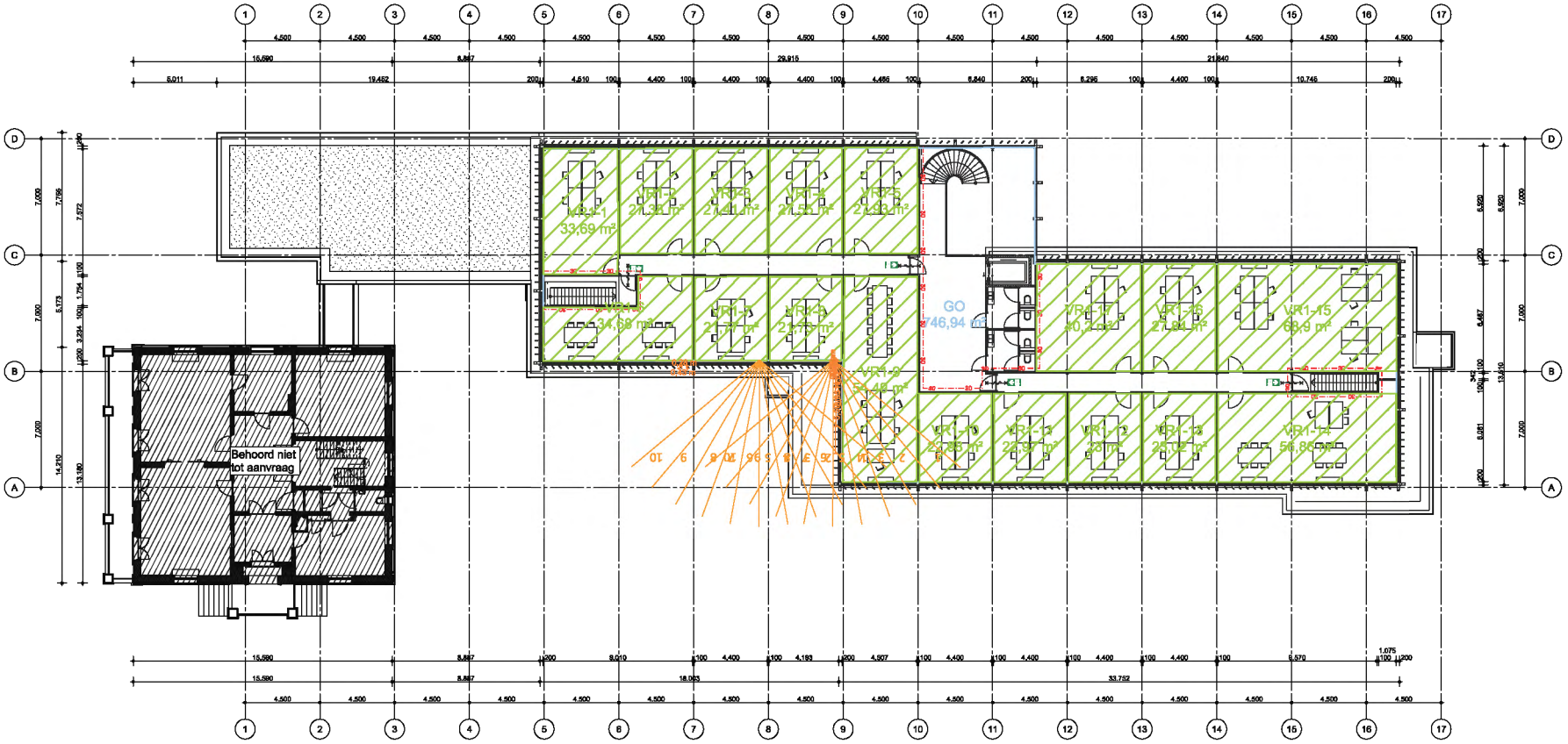
project:
Ruiterlaan Zwolle

onderwerp:
souterrain gewijzigd

projectnummer:	formaat:
2144	A2
fase:	schaal:
Structuur ontwerp	1:200
getekend:	datum:
LvE	06-12-2023

gewijzigde datum:
A:
B:

tekeningnr.
BA-01



Versteegh Hofman Architecten

opdrachtgever:
Residio Vastgoed B.V.

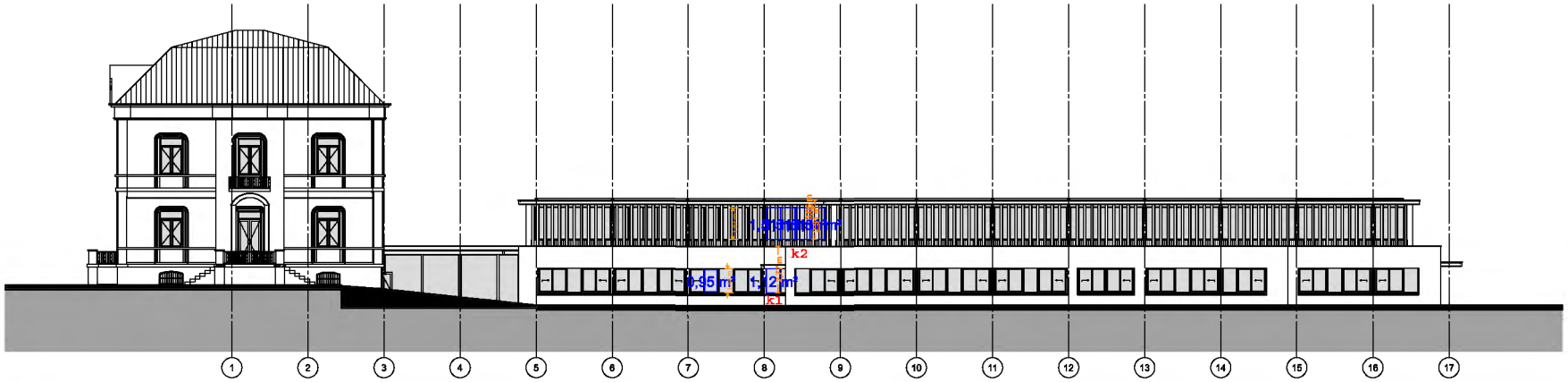
project:
Ruiterlaan Zwolle

onderwerp:
begane grond gewijzigd

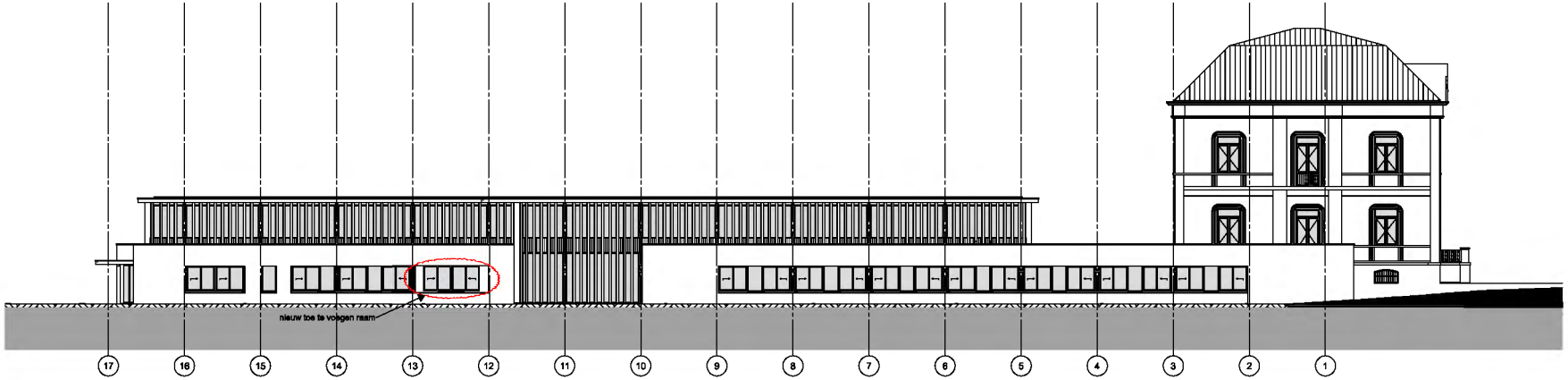
projectnummer:	formaat:
2144	A2
fase:	schaal:
Structuur ontwerp	1:200
getekend:	datum:
LvE	06-12-2023

gewijzigde datum:
A:
B:

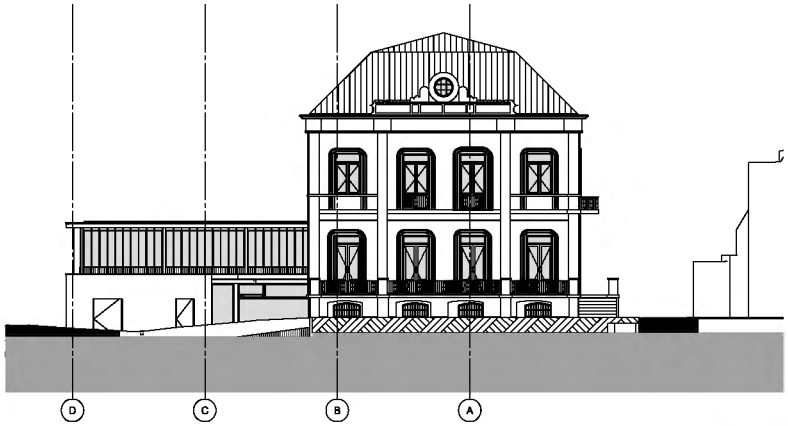
tekeningnr.
BA-02



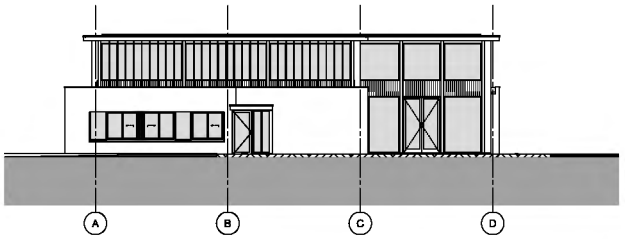
Zuidgevel



Noordgevel



Westgevel



Oostgevel

Versteegh
Hofman
Architecten

opdrachtgever:
Residio Vastgoed B.V.

project:
Ruiterlaan Zwolle

onderwerp:
Gevels gewijzigd

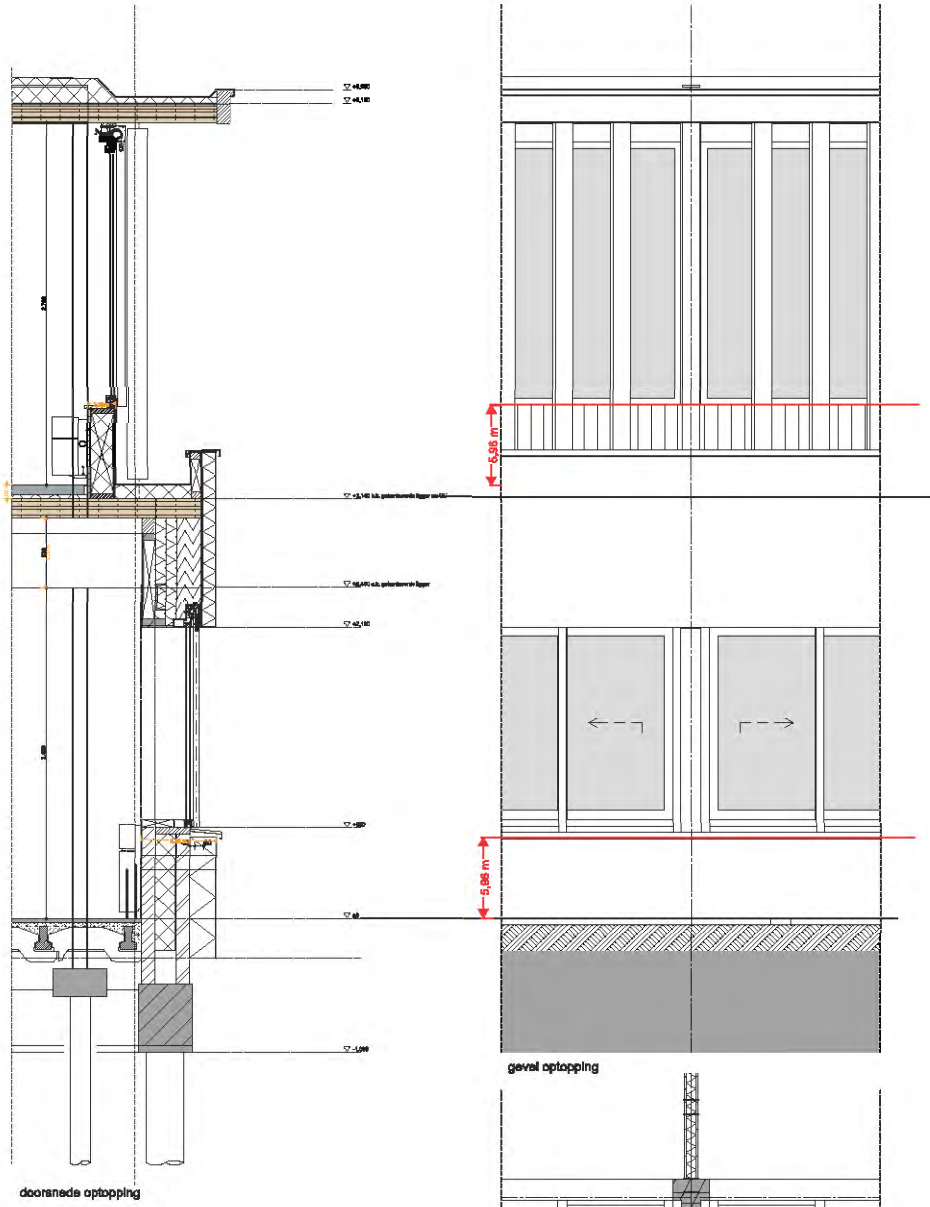
projectnummer: 2144
formaat: A2

fase: Structuur ontwerp
schaal: 1:200

getekend: LvE
datum: 06-12-2023

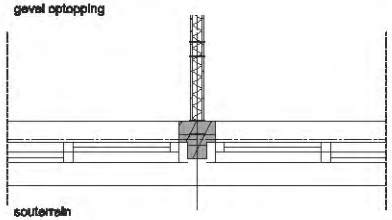
gewijzigde datum:
A:
B:

tekeningnr.
BA-20

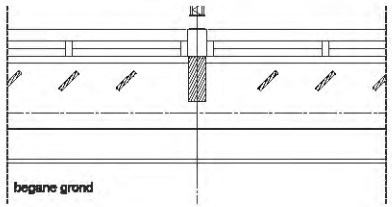


doorsnede optopping

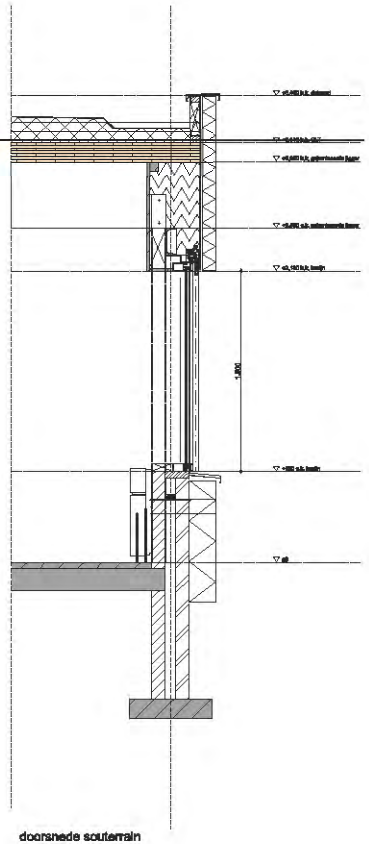
gevel optopping



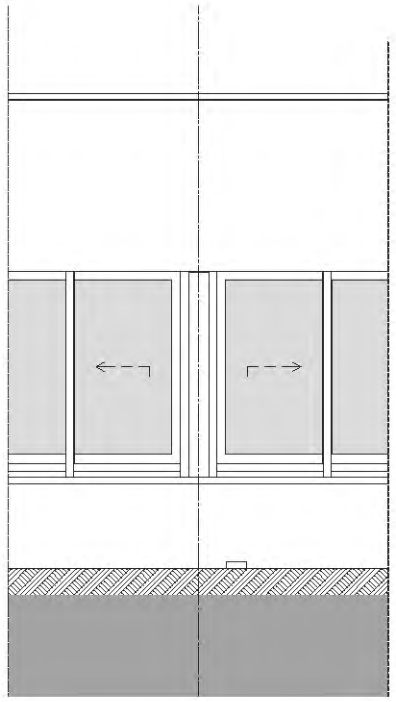
souterrain



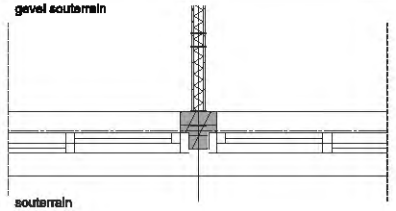
begane grond



doorsnede souterrain



gevel souterrain



souterrain

Versteegh
Hofman
Architecten

opdrachtgever:
Reado Vastgoed B.V.

project:
Rutterlaan Zwolle

onderwerp:
gevelfragment gewijzigd

projectnummer:	formaat:
2144	A1
fase:	schaal:
Structuur ontwerp	1:50
gedateerd:	datum:
LvE	08-12-2023

gewijzigde datum:
A:
B:
tekeningnr.
BA-80

Bijlage 2 BOUWBESLUITBERE-KENINGEN

Projectgegevens

Projectnr.:	230482
Project:	kantoor ruiterlaan 7 zwolle
Opdrachtgever:	Resido
Gebruik:	kantoor
(Hoofd)gebruiksfunctie:	Kantoorfunctie
Datum:	21-12-2023
Kenmerk	kantoor -1
Versie berekening	1.0

Ceintuurbaan 14C
8024 AA Zwolle
038 422 40 90
@hulsadviseurs.nl

HULSADVISEURS

Oppervlaktes conform NEN 2580

Ruimtenr	Naam	Laag	Functie	Bouwbesluit	GO m²	VR	Krijtstreep m²	A m²	VG	A m²
1	kantoorruimte 1	-1	6	Verblijfsruimte	46,4 m²	VR1		46,4 m²	VG1	255,0 m²
2	kantoorruimte 2	-1	6	Verblijfsruimte	29,7 m²	VR2		29,7 m²	VG1	
3	kantoorruimte 3	-1	6	Verblijfsruimte	29,7 m²	VR3		29,7 m²	VG1	
4	kantoorruimte 4	-1	6	Verblijfsruimte	29,7 m²	VR4		29,7 m²	VG1	
5	kantoorruimte 5	-1	6	Verblijfsruimte	29,7 m²	VR5		29,7 m²	VG1	
6	kantoorruimte 6	-1	6	Verblijfsruimte	29,7 m²	VR6		29,7 m²	VG1	
7	kantoorruimte 7	-1	6	Verblijfsruimte	60,2 m²	VR7		60,2 m²	VG1	
8	kantoorruimte 8	-1	6	Verblijfsruimte	42,4 m²	VR8		42,4 m²	VG2	87,6 m²
9	kantoorruimte 9	-1	6	Verblijfsruimte	22,7 m²	VR9		22,7 m²	VG2	
10	kantoorruimte 10	-1	6	Verblijfsruimte	22,5 m²	VR10		22,5 m²	VG2	
11	spreekkamer	-1	2	Verblijfsruimte	44,2 m²	VR11		44,2 m²	VG3	44,2 m²
12	kantoorruimte 12	-1	6	Verblijfsruimte	42,7 m²	VR12		42,7 m²	VG4	129,6 m²
13	kantoorruimte 13	-1	6	Verblijfsruimte	30,1 m²	VR13		30,1 m²	VG4	
14	kantoorruimte 14	-1	6	Verblijfsruimte	25,9 m²	VR14		25,9 m²	VG4	
15	kantoorruimte 15	-1	6	Verblijfsruimte	31,0 m²	VR15		31,0 m²	VG4	
16	kantoorruimte 16	-1	6	Verblijfsruimte	38,2 m²	VR16		38,2 m²	VG5	155,4 m²
17	kantoorruimte 17	-1	6	Verblijfsruimte	47,4 m²	VR17		47,4 m²	VG5	
18	kantoorruimte 18	-1	6	Verblijfsruimte	23,4 m²	VR18		23,4 m²	VG5	
19	kantoorruimte 19	-1	6	Verblijfsruimte	23,2 m²	VR19		23,2 m²	VG5	
20	kantoorruimte 20	-1	6	Verblijfsruimte	23,3 m²	VR20		23,3 m²	VG5	
21	kantine	-1	2	Verblijfsruimte	57,3 m²	VR21		57,3 m²	VG6	
22	toiletten	-1	gem	Toiletruimte						
23	gang	-1	gem	Verkeersruimte						
	Totaal: Gemeenschappelijke ruimten		gem		245,7 m²	Gemeenschappelijke ruimten worden naar rato verdeeld over de gebruiksfuncties.				
	Totaal: Bijeenkomstfunctie		2		101,5 m²		135,7 m²	VR: 101,5 m²	VG:	44,2 m²
	Totaal: Kantoorfunctie		6		627,6 m²		839,1 m²	VR: 627,6 m²	VG:	627,6 m²
	Totaal:				974,8 m²					

Overzicht verblijfsruimten

VR	Functie	Laag	Gebruiksfunctie	Aantal personen	Laag Naam ruimte(n)	A m²
VR1	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 1 kantoorruimte 1	46,4 m²
VR2	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 2 kantoorruimte 2	29,7 m²
VR3	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 3 kantoorruimte 3	29,7 m²
VR4	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 4 kantoorruimte 4	29,7 m²
VR5	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 5 kantoorruimte 5	29,7 m²
VR6	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 6 kantoorruimte 6 (-1)	29,7 m²
VR7	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 7 kantoorruimte 7 (-1)	60,2 m²
VR8	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 8 kantoorruimte 8 (-1)	42,4 m²
VR9	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 9 kantoorruimte 9 (-1)	22,7 m²
VR10	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 10 kantoorruimte 10 (-1)	22,5 m²
VR11	2	-1	Bijeenkomstfunctie	6	(-1) 11 spreekkamer (-1)	44,2 m²
VR12	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 12 kantoorruimte 12 (-1)	42,7 m²
VR13	6	-1	Kantoorfunctie	2	(-1) 13 kantoorruimte 13 (-1)	30,1 m²
VR14	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 14 kantoorruimte 14 (-1)	25,9 m²
VR15	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 15 kantoorruimte 15 (-1)	31,0 m²
VR16	6	-1	Kantoorfunctie	6	(-1) 16 kantoorruimte 16 (-1)	38,2 m²
VR17	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 17 kantoorruimte 17 (-1)	47,4 m²
VR18	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 18 kantoorruimte 18 (-1)	23,4 m²
VR19	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 19 kantoorruimte 19 (-1)	23,2 m²
VR20	6	-1	Kantoorfunctie	4	(-1) 20 kantoorruimte 20 (-1)	23,3 m²
VR21	2	-1	Bijeenkomstfunctie	28	(-1) 21 kantine (-1)	57,3 m²
			Totaal/max:	126	Totaal VR:	729,1 m²

Overzicht verblijfsgebieden

VG	Functie	Laag	Gebruiksfunctie	Aantal personen	Ruimten	A m²
VG1	6	-1	Kantoorfunctie	42	11 spreekkamer (-1)	255,0 m²
VG2	6	-1	Kantoorfunctie	12		87,6 m²
VG3	2	-1	Bijeenkomstfunctie	6		44,2 m²
VG4	6	-1	Kantoorfunctie	16		129,6 m²
VG5	6	-1	Kantoorfunctie	22		155,4 m²
VG6	2	-1	Bijeenkomstfunctie	28		0,0 m²
			Totaal/max:	126	Totaal VG:	671,8 m²

Artikel 1.2 Controle minimum aantal personen per m² verblijfsgebied

VG	Functie	Laag	Gebruiksfunctie	Min. # pers. 1/m²	A m²	# pers. min	# pers.	
VG1	6	-1	Kantoorfunctie	0,050	255,0 m²	13	42	Voldoet
VG2	6	-1	Kantoorfunctie	0,050	87,6 m²	5	12	Voldoet
VG3	2	-1	Bijeenkomstfunctie	0,125	44,2 m²	6	6	Voldoet
VG4	6	-1	Kantoorfunctie	0,050	129,6 m²	7	16	Voldoet
VG5	6	-1	Kantoorfunctie	0,050	155,4 m²	8	22	Voldoet
VG6	2	-1	Bijeenkomstfunctie	0,125	0,0 m²	0	28	Voldoet

Afdeling 4.2/3 Toiletruimte & badruimte

Functie			Min. #	Aanwezig #	
gem	Gemeenschappelijke ruimten	Aantal toiletten	1	4	Voldoet

Afdeling 4.1 Verblijfsgebied en Verblijfsruimten

Functie		Eisen	GO	VG	VG/GO	
6	Kantoorfunctie					
	Minimale oppervlak niet-gemeensch. verblijfsgebied	Geen eis				n.v.t.
	Minimale grootte verblijfsgebied	Geen eis				n.v.t.
	Minimale percentage verblijfsgebied	55%	839,1 m²	627,6 m²	75%	Voldoet
	Minimaal oppervlak	5,0 m²				Voldoet
	Minimale breedte	1,8 m²				Voldoet
	Minimale vrije hoogte	2,6 m²				Voldoet
2	Bijeenkomstfunctie					
	Minimale oppervlak niet-gemeensch. verblijfsgebied	Geen eis				n.v.t.
	Minimale grootte verblijfsgebied	Geen eis				n.v.t.
	Minimale percentage verblijfsgebied	55%	135,7 m²	101,5 m²	75%	Voldoet
	Minimaal oppervlak	5,0 m²				Voldoet
	Minimale breedte	1,8 m²				Voldoet
	Minimale vrije hoogte	2,6 m²				Voldoet

Afdeling 3.11 Daglicht met kozijntypen

	#	$A_{d;i}$ [m²]	α [°]	β [°]	ε [°]	$C_{b;i}$ [-]	$C_{u;i}$ [-]	C_{LTA} [-]	$A_{e;i}$ [m²]	A_{eis} [m²]	
VG2	(Kantoorfunctie, daglichteis: 2,5%, A = 87,6 m²)								13,84 m²	2,19 m²	Voldoet
VR8	(8 kantoorruimte 8)								8,62 m²	0,50 m²	Voldoet
k1-vr8	10	1,12 m²	20,7°	21,3°	90,0°	0,77	1,00	1,00	8,62 m²		
VR9	(9 kantoorruimte 9)								3,92 m²	0,50 m²	Voldoet
k1-vr9	5	1,12 m²	30,2°	21,3°	90,0°	0,70	1,00	1,00	3,92 m²		
VR10	(0 10 kantoorruimte 10)								1,30 m²	0,50 m²	Voldoet
k1-vr10	2	1,12 m²	46,3°	21,3°	90,0°	0,58	1,00	1,00	1,30 m²		

Afdeling 3.6 Ventilatie

Ventilatiesysteem: Systeem D: mechanische toe- en afvoer

70%-eis cf. artikel 3.29 lid 5 (vent.voorziening voor meer dan één verblijfsgebied) niet van toepassing

M.T. = Mechanische Toevoer, M.A. = Mechanische Afvoer

0

Ruimte	Laag	Ruimtegeg.	Eenheid	Functie	Ventilatie eis	Capaciteit totaal	Toevoer Mech. toev.	Toevoer Overstr.	Afvoer Overstr.	Afvoer Mech. afv.	
					dm³/s/m² of dm³/s/	dm³/s	dm³/s	dm³/s	dm³/s	dm³/s	
VR1 1 kantoor	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR2 2 kantoor	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR3 3 kantoor	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR4 4 kantoor	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR5 5 kantoor	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR6 6 kantoor	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR7 7 kantoor	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR8 8 kantoor	-1	4	pers	6	6,5	26,0	26,00			26,00	Voldoet
VR9 9 kantoor	-1	4	pers	6	6,5	26,0	26,00			26,00	Voldoet
VR10 10 kanto	-1	4	pers	6	6,5	26,0	26,00			26,00	Voldoet
VR11 11 spreel	-1	6	pers	2	4,0	24,0	24,00		7,00	17,00	Voldoet
VR12 12 kanto	-1	4	pers	6	6,5	26,0	26,00		7,00	19,00	Voldoet
VR13 13 kanto	-1	2	pers	6	6,5	13,0	13,00			13,00	Voldoet
VR14 14 kanto	-1	4	pers	6	6,5	26,0	26,00			26,00	Voldoet
VR15 15 kanto	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR16 16 kanto	-1	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR17 17 kanto	-1	4	pers	6	6,5	26,0	26,00		7,00	19,00	Voldoet
VR18 18 kanto	-1	4	pers	6	6,5	26,0	26,00		7,00	19,00	Voldoet
VR19 19 kanto	-1	4	pers	6	6,5	26,0	26,00			26,00	Voldoet
VR20 20 kanto	-1	4	pers	6	6,5	26,0	182,00			182,00	Voldoet
VR21 21 kantin	-1	28	pers	2	4,0	112,0	112,00			112,00	Voldoet
22 toiletten	-1			gem	7,0	28,0		28,00		28,00	Voldoet
23 gang	-1			gem							Voldoet
					Totaal debiet [dm³/s]		890,0			890,0	Balans
					Totaal debiet [m³/h]		3.204,0			3.204,0	
Balans in overstroomvoorzieningen:							28,0		28,0		Voldoet

Projectgegevens

Projectnr.:	230482
Project:	kantoor ruiterlaan 7 zwolle
Opdrachtgever:	Resido
Gebruik:	kantoor
(Hoofd)gebruiksfunctie:	Kantoorfunctie
Datum:	21-12-2023
Kenmerk	kantoor bg
Versie berekening	1.0

Ceintuurbaan 14C
8024 AA Zwolle
038 422 40 90
@hulsadviseurs.nl

HULSADVISEURS

Oppervlaktes conform NEN 2580

Ruimtenr	Naam	Laag	Functie	Bouwbesluit	GO m²	VR	Krijtstreep m²	A m²	VG	A m²
1	kantoorruimte 1-1	bg	6	Verblijfsruimte	33,7 m²	VR1		33,7 m²	VG5	144,0 m²
2	kantoorruimte 1-2	bg	6	Verblijfsruimte	27,4 m²	VR2		27,4 m²	VG5	
3	kantoorruimte 1-3	bg	6	Verblijfsruimte	27,4 m²	VR3		27,4 m²	VG5	
4	kantoorruimte 1-4	bg	6	Verblijfsruimte	27,6 m²	VR4		27,6 m²	VG5	
5	kantoorruimte 1-5	bg	6	Verblijfsruimte	27,9 m²	VR5		27,9 m²	VG5	
6	kantoorruimte 1-6	bg	6	Verblijfsruimte	34,7 m²	VR6		34,7 m²	VG6	78,2 m²
7	kantoorruimte 1-7	bg	6	Verblijfsruimte	21,8 m²	VR7		21,8 m²	VG6	
8	kantoorruimte 1-8	bg	6	Verblijfsruimte	21,7 m²	VR8		21,7 m²	VG6	
9	spreekkamer	bg	2	Verblijfsruimte	54,5 m²	VR9		54,5 m²	VG7	54,5 m²
10	kantoorruimte 1-10	bg	6	Verblijfsruimte	23,0 m²	VR10		23,0 m²	VG8	148,8 m²
11	kantoorruimte 1-11	bg	6	Verblijfsruimte	23,0 m²	VR11		23,0 m²	VG8	
12	kantoorruimte 1-12	bg	6	Verblijfsruimte	23,0 m²	VR12		23,0 m²	VG8	
13	kantoorruimte 1-13	bg	6	Verblijfsruimte	23,0 m²	VR13		23,0 m²	VG8	
14	kantoorruimte 1-14	bg	6	Verblijfsruimte	56,9 m²	VR14		56,9 m²	VG8	
15	kantoorruimte 1-15	bg	6	Verblijfsruimte	68,9 m²	VR15		68,9 m²	VG9	136,9 m²
16	kantoorruimte 1-16	bg	6	Verblijfsruimte	27,8 m²	VR16		27,8 m²	VG9	
17	kantoorruimte 1-17	bg	6	Verblijfsruimte	40,2 m²	VR17		40,2 m²	VG9	
18	toiletten	bg	gem	Toiletruimte						
19	gang	bg	gem	Verkeersruimte						
	Totaal: Gemeenschappelijke ruimten		gem		184,6 m²	Gemeenschappelijke ruimten worden naar rato verdeeld over de gebruiksfuncties.				
	Totaal: Bijeenkomstfunctie		2		54,5 m²	72,4 m²	VR:	54,5 m²	VG:	54,5 m²
	Totaal: Kantoorfunctie		6		507,9 m²	674,6 m²	VR:	507,9 m²	VG:	507,9 m²
	Totaal:				746,9 m²					

Overzicht verblijfsruimten

VR	Functie	Laag	Gebruiksfunctie	Aantal personen	Laag Naam ruimte(n)	A m²
VR1	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 1 kantoorruimte 1-1	33,7 m²
VR2	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 2 kantoorruimte 1-2	27,4 m²
VR3	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 3 kantoorruimte 1-3	27,4 m²
VR4	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 4 kantoorruimte 1-4	27,6 m²
VR5	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 5 kantoorruimte 1-5	27,9 m²
VR6	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 6 kantoorruimte 1-6 (bg)	34,7 m²
VR7	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 7 kantoorruimte 1-7 (bg)	21,8 m²
VR8	6	bg	Kantoorfunctie	4	(bg) 8 kantoorruimte 1-8 (bg)	21,7 m²
VR9	2	bg	Bijeenkomstfunctie	14	(bg) 9 spreekkamer (bg)	54,5 m²
VR10	6	bg	Kantoorfunctie	4	(bg) 10 kantoorruimte 1-10 (bg)	23,0 m²
VR11	6	bg	Kantoorfunctie	4	(bg) 11 kantoorruimte 1-11 (bg)	23,0 m²
VR12	6	bg	Kantoorfunctie	2	(bg) 12 kantoorruimte 1-12 (bg)	23,0 m²
VR13	6	bg	Kantoorfunctie	2	(bg) 13 kantoorruimte 1-13 (bg)	23,0 m²
VR14	6	bg	Kantoorfunctie	4	(bg) 14 kantoorruimte 1-14 (bg)	56,9 m²
VR15	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 15 kantoorruimte 1-15 (bg)	68,9 m²
VR16	6	bg	Kantoorfunctie	6	(bg) 16 kantoorruimte 1-16 (bg)	27,8 m²
VR17	6	bg	Kantoorfunctie	4	(bg) 17 kantoorruimte 1-17 (bg)	40,2 m²
			Totaal/max:	92	Totaal VR:	562,4 m²

HULSADVISEURS

Overzicht verblijfsgebieden

VG	Functie	Laag	Gebruiksfunctie	Aantal personen	Ruimten	A m²
VG5	6	bg	Kantoorfunctie	30	9 spreekkamer (bg)	144,0 m²
VG6	6	bg	Kantoorfunctie	16		78,2 m²
VG7	2	bg	Bijeenkomstfunctie	14		54,5 m²
VG8	6	bg	Kantoorfunctie	16		148,8 m²
VG9	6	bg	Kantoorfunctie	16		136,9 m²
			Totaal/max:	92	Totaal VG:	562,4 m²

Artikel 1.2 Controle minimum aantal personen per m² verblijfsgebied

VG	Functie	Laag	Gebruiksfunctie	Min. # pers. 1/m²	A m²	# pers. min	# pers.	
VG5	6	bg	Kantoorfunctie	0,050	144,0 m²	8	30	Voldoet
VG6	6	bg	Kantoorfunctie	0,050	78,2 m²	4	16	Voldoet
VG7	2	bg	Bijeenkomstfunctie	0,125	54,5 m²	7	14	Voldoet
VG8	6	bg	Kantoorfunctie	0,050	148,8 m²	8	16	Voldoet
VG9	6	bg	Kantoorfunctie	0,050	136,9 m²	7	16	Voldoet

Afdeling 4.2/3 Toiletruimte & badruimte

Functie			Min. #	Aanwezig #	
gem	Alle gebruiksfuncties	Aantal toiletten	3	4	Voldoet

Afdeling 4.1 Verblijfsgebied en Verblijfsruimten

Functie		Eisen	GO	VG	VG/GO	
6	Kantoorfunctie					
	Minimale oppervlak niet-gemeensch. verblijfsgebied	Geen eis				n.v.t.
	Minimale grootte verblijfsgebied	Geen eis				n.v.t.
	Minimale percentage verblijfsgebied	55%	674,6 m²	507,9 m²	75%	Voldoet
	Minimaal oppervlak	5,0 m²				Voldoet
	Minimale breedte	1,8 m²				Voldoet
	Minimale vrije hoogte	2,6 m²				Voldoet
	Toegankelijkheidssector	40%				Voldoet
2	Bijeenkomstfunctie					
	Minimale oppervlak niet-gemeensch. verblijfsgebied	Geen eis				n.v.t.
	Minimale grootte verblijfsgebied	Geen eis				n.v.t.
	Minimale percentage verblijfsgebied	55%	72,4 m²	54,5 m²	75%	Voldoet
	Minimaal oppervlak	5,0 m²				Voldoet
	Minimale breedte	1,8 m²				Voldoet
	Minimale vrije hoogte	2,6 m²				Voldoet
	Toegankelijkheidssector	n.v.t.				Voldoet

Afdeling 3.11 Daglicht met kozijntypen

	#	$A_{d;i}$ [m²]	α [°]	β [°]	ε [°]	$C_{b;i}$ [-]	$C_{u;i}$ [-]	C_{LTA} [-]	$A_{e;i}$ [m²]	A_{eis} [m²]	
VG6	(Kantoorfunctie, daglichteis: 2,5%, A = 78,2 m²)								14,08 m²	1,95 m²	Voldoet
VR6	(6 kantoorruimte 1-6)								7,56 m²	0,50 m²	Voldoet
k2	10	1,51 m²	20,0°	22,1°	90,0°	0,77	1,00	0,65	7,56 m²		
VR7	(7 kantoorruimte 1-7)								3,73 m²	0,50 m²	Voldoet
k2-vr7	5	1,51 m²	21,3°	22,1°	90,0°	0,76	1,00	0,65	3,73 m²		
VR8	(8 kantoorruimte 1-8)								2,80 m²	0,50 m²	Voldoet
k2-vr8	5	1,51 m²	46,8°	22,1°	90,0°	0,57	1,00	0,65	2,80 m²		

Afdeling 3.6 Ventilatie

Ventilatiesysteem: Systeem D: mechanische toe- en afvoer

70%-eis cf. artikel 3.29 lid 5 (vent.voorziening voor meer dan één verblijfsgebied) niet van toepassing

M.T. = Mechanische Toevoer, M.A. = Mechanische Afvoer

0

Ruimte	Laag	Ruimtegeg.	Eenheid	Functie	Ventilatie eis	Capaciteit totaal	Toevoer Mech. toev.	Toevoer Overstr.	Afvoer Overstr.	Afvoer Mech. afv.	
					dm³/s/m² of dm³/s/	dm³/s	dm³/s	dm³/s	dm³/s	dm³/s	
VR1 1 kantoorr	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR2 2 kantoorr	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR3 3 kantoorr	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR4 4 kantoorr	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR5 5 kantoorr	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR6 6 kantoorr	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR7 7 kantoorr	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR8 8 kantoorr	bg	4	pers	6	6,5	26,0	26,00			26,00	Voldoet
VR9 9 spreekk	bg	14	pers	2	4,0	56,0	56,00		7,00	49,00	Voldoet
VR10 10 kanto	bg	4	pers	6	6,5	26,0	26,00		7,00	19,00	Voldoet
VR11 11 kanto	bg	4	pers	6	6,5	26,0	26,00		7,00	19,00	Voldoet
VR12 12 kanto	bg	2	pers	6	6,5	13,0	13,00			13,00	Voldoet
VR13 13 kanto	bg	2	pers	6	6,5	13,0	13,00			13,00	Voldoet
VR14 14 kanto	bg	4	pers	6	6,5	26,0	26,00			26,00	Voldoet
VR15 15 kanto	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR16 16 kanto	bg	6	pers	6	6,5	39,0	39,00			39,00	Voldoet
VR17 17 kanto	bg	4	pers	6	6,5	26,0	26,00		7,00	19,00	Voldoet
18 toiletten	bg			gem	7,0	28,0		28,00		28,00	Voldoet
19 gang	bg										
					Totaal debiet [dm³/s]		563,0			563,0	Balans
					Totaal debiet [m³/h]		2.026,8			2.026,8	

Balans in overstroomvoorzieningen:	28,0	28,0	Voldoet

HULSADVISEURS

Huls Adviseurs BV

- Bouwkosten
- Bestekken
- Brandveiligheid
- Bouwregelgeving

Aan de basis van de bouw.

KANTOOR RUITERLAAN 7 TE ZWOLLE ENERGIELABEL

Projectnr.:	0230482
Project:	Kantoor Ruiterlaan 7 te Zwolle
Onderwerp:	Berekening energielabel
Kenmerk:	M0230482A0
Status:	Definitief
Datum:	21 december 2023
Omvang:	5 pagina's en 1 bijlage
Opgesteld door:	[redacted]
Gecontroleerd door:	[redacted]
Aan:	De Bank Epe B.V. [redacted]

HULSADVISEURS

Inleiding

Het project betreft de verbouwing en uitbreiding van het eenlaagse kantoorgedeelte met een extra bouwlaag achter de klassieke kantoorvilla "Frisia State" aan de Ruiterlaan 7 in Zwolle. In de nieuwe situatie heeft het kantoorgedeelte een gebruiksoppervlak van 1.721 m².

Omdat het project een verbouwing betreft, zijn de eisen uit artikel 5.2 (Bijna energieneutraal) van het Bouwbesluit niet van toepassing. Er is wel een BENG-berekening opgesteld op basis van de basismethode uit de NTA 8800, zodat het verwachte energielabel voor het gebouw bekend is. In dit memorandum treft u de uitgangspunten en de berekening aan.

De volgende documenten liggen ten grondslag aan dit memorandum:

Tabel 1

Gebruikte documenten

Nr.	Naam	Datum
SO-10	Situatie bestaand	06-12-2023
SO-10	Situatie nieuw	06-12-2023
BT-00	Fundering bestaand	06-12-2023
BA-00	Fundering nieuw	06-12-2023
BT-01	Souterrain bestaand	06-12-2023
BA-01	Souterrain gewijzigd	06-12-2023

Tabel 1

Nr.	Naam	Datum
BT-02	Begane grond bestaand	06-12-2023
BA-02	Begane grond nieuw	06-12-2023
BA-03	1e verdieping gewijzigd	06-12-2023
BT-20	Gevels bestaand	06-12-2023
BA-20	Gevels gewijzigd	06-12-2023
BA-80	Gevelfragment gewijzigd	06-12-2023

Toetskader

Omdat het project niet energielabelplichtig is bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen, maar een kantoorgebouw bij oplevering wel minimaal energielabel C moet hebben, is nu alvast een BENG-berekening opgesteld conform NTA 8800 om het verwachte energielabel bij oplevering te bepalen. De berekening is opgesteld door een vakbekwaam adviseur met geattesteerde software. Het gewenste energielabel is energielabel A.

Bouwkundige kenmerken

Voor het opstellen van de berekening zijn de onderstaande bouwkundige en installatietechnische uitgangspunten gehanteerd.

Isolatiewaarden

Tabel 2 – *Kenmerken dichte delen*

Onderdeel	R_c waarde m^2K/W	
Vloer	2,50	Aanname, bestaande vloer
Gevels dicht	4,70	Nieuwbouweis
Dak plat en/of hellend	6,30	Nieuwbouweis

Tabel 3 – *Kenmerken transparante delen*

Onderdeel	U waarde W/m2K	
Ramen	U_w = 1,5 W/m²K	
Deuren	U_d = 1,5 W/m²K	
G_{glas}	0,60	ZTA-waarde

De genoemde isolatiewaarden moeten aangetoond kunnen worden bij oplevering.
Alle lineaire koudebruggen zijn forfaitair bepaald.

Infiltratie

Tabel 4 – *Infiltratie*

Onderdeel		
$Q_{v;10;lea;ref}$	Forfaitair	Geen meting luchtdichtheid vereist
Verticale leidingen in directe verbinding met buitenlucht	1, ongeïsoleerd	

Overige bouwkundige uitgangspunten

Tabel 5 – *Overige bouwkundige*

Onderdeel	
Zonwering	Geen zonwering, wel vaste

Tabel 5

aspecten

Onderdeel		
	lamellen	
Belemmeringen	Zijbelemmeringen	
Bouwwijze vloeren	niet-massieve betonnen vloeren	
Bouwwijze wanden	Dragend metselwerk	
Zomernachtventilatie	niet aanwezig	

Installatietechnische uitgangspunten

Tabel 6

Verwarming

Onderdeel		
Type opwekker	Warmtepomp - elektrisch	
Bron	Buitenlucht (afgifte water)	
Positie	Binnen thermische schil	
Energiefractie	1,000	
Type distributiesysteem	Tweepijpssysteem	Ongeïsoleerd
Ontwerp aanvoertemperatuur	40°C	
Type afgiftesysteem	Oppervlakteverwarming	vloerverwarming
Aanvullende distributiepomp	Ja	
Type ruimtetemperatuur regeling	Automatische temperatuurregeling per ruimte met handmatig overrulen	

Tabel 7

Warm tapwater

Onderdeel	
Type opwekker	Boiler - elektrisch
Aantal	2 stuks
Energielabel	A
Inhoud	10 liter
Leidinglengtes	< 3 m
Zonneboilersysteem	n.v.t.

Tabel 8

Ventilatie

Onderdeel		
Ventilatiesysteem	Dc. Mechanische toevoer en mechanische afvoer	
Systeemvariant	D.4b tijdsturing met 2 of meer zones (of verblijfsgebieden)	BCRG-kwaliteitsverklaring
Variant	D.4b	
Rendement warmteterugwinning	0,750	Tegenstroomwisselaar - aluminium
Luchtbehandelingskast	Buiten thermische zone, met verwarmings- en koelbatterij	
Luchtdichtheidsklasse kanalen	LUKA A, B, C	
Ventilatiesysteem - passieve	Geen passieve koelregeling	

Tabel 8

Onderdeel
koeling

Tabel 9

Koeling

Onderdeel		
Systeem	Compressiekoeling - elektrisch	
Opwekker	Forfaitair	
COP	3,00	
Energiefractie	1,000	
Verdampersysteem	Watergedragen distributiesysteem	Ongeïsoleerd
Ontwerptemperatuur	Aanvoer 17° - retour 21°	
Afgiftesysteem	Vloerkoeling	

Tabel 10

PV(T)-systemen

Onderdeel		
Type systeem	PV	
Product	Jinko Solar JKM400M-54HL4-B	BCRG-kwaliteitsverklaring
Wattpiekvermogen	400 Wp/paneel	
Gemiddelde veroudering per jaar	0,5%	
Aantal panelen	193	
Ligging	Zuid, 12° sterk geventileerd	Op plat dak

Tabel 11

Verlichting

Onderdeel	
Vermogen	Kantoorfunctie: 6 W/m² Bijeenkomstfunctie: 6 W/m² Overige ruimten: 5 W/m²
Regeling	Vertrekregeling, hand aan/uit met veegpulsschakeling
Daglichtregeling	Niet aanwezig

Rekenresultaten

Uit de resultaten blijkt dat het gebouw met de gehanteerde uitgangspunten voldoet aan de nieuwbouweisen inzake BENG uit het Bouwbesluit 2012.

Tabel 12

Resultaten

Energiegebruik	Grenswaarde	Resultaat	Beoordeling
BENG1	90,00 kWh/m²	79,38 kWh/m²	Voldoet
BENG2	42,38 kWh/m²	20,43 kWh/m²	Voldoet
BENG3	30,0 %	81,3 %	Voldoet

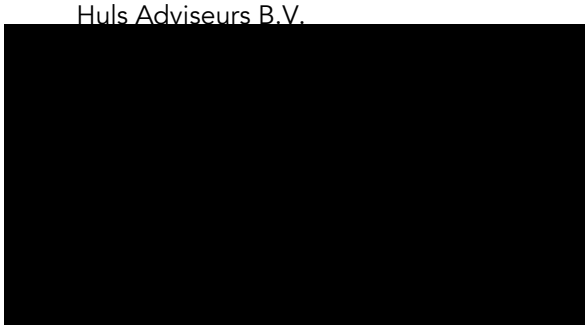
Uit de berekening in bijlage 1 blijkt dat het gebouw met de hierboven genoemde uitgangspunten energielabel A++++ kan behalen.

Conclusie

Omdat het project niet energielabelplichtig is bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen, maar een kantoorgebouw bij oplevering wel minimaal energielabel C moet hebben, is nu alvast een BENG-berekening opgesteld conform NTA 8800 om het verwachte energielabel bij oplevering te bepalen. De berekening is opgesteld door een vakbekwaam adviseur met geattesteerde software. Het gewenste energielabel is energielabel A.

Met de hierboven gehanteerde uitgangspunten zal dit gebouw energielabel A++++ behalen. Wanneer de getekende 193 PV-panelen niet worden geplaatst behaalt het gebouw een energielabel A+++. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gewenste prestatie om minimaal energielabel A te behalen.

Zwolle, 21 december 2023
Huls Adviseurs B.V.



Bijlage 1 BIJLAGE 1

Algemene gegevens

omschrijving	0230482 - Ruiterlaan 7 - Zwolle
plaats	Zwolle
type gebouw	utiliteitsgebouw
soort bouw	nieuwbouw
bouwjaar	2023
eigendom	onbekend
opname	detailopname
datum berekening	20-12-2023

Registratie

Deze berekening is niet geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online) en mag daarom **niet gebruikt worden bij aanvraag van een omgevingsvergunning**.

Berekeningen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning dienen geregistreerd te zijn in EP-Online. Dit geldt voor zowel grondgebonden woningen, appartementen als utiliteitsgebouwen.

Bouwkundige bibliotheek

Definieer dichte constructies (vloeren, gevels, daken, panelen)

dichte constructie	vlak	methodiek	R_C [m²K/W]
Vloer	vloer	vrije invoer	2,50
Gevel	gevel	vrije invoer	4,70
Dak plat	dak	vrije invoer	6,30

Definieer transparante constructies (ramen, deuren, panelen in kozijn)

transparante constructie	type	methodiek	U_W / U_D [W/m²K]	$g_{gl;n}$	A [m²]
k1	raam	vrije invoer	1,5	0,60	3,95
k2	raam	vrije invoer	1,5	0,60	6,53
k3	raam	vrije invoer	1,5	0,60	5,07
k4	raam	vrije invoer	1,5	0,60	2,63
k5	raam	vrije invoer	1,5	0,60	2,63
k6	raam	vrije invoer	1,5	0,60	12,25

Definieer transparante constructies (ramen, deuren, panelen in kozijn)

transparante constructie	type	methodiek	U_W / U_D [W/m²K]	$g_{gl;n}$	A [m²]
k7	raam	vrije invoer	1,5	0,60	33,25
k8	raam	vrije invoer	1,5	0,60	12,25
k9	raam	vrije invoer	1,5	0,60	3,90
k10	deur	vrije invoer	1,5	0,00	1,97
k11	deur	vrije invoer	1,5	0,00	3,14
k12	raam	vrije invoer	1,5	0,60	12,89
k13	raam	vrije invoer	1,5	0,60	7,29
k14	raam	vrije invoer	1,5	0,60	6,06
k15	raam	vrije invoer	1,5	0,60	5,01
k17	raam	vrije invoer	1,5	0,60	5,24
k18	raam	vrije invoer	1,5	0,60	2,00
k19	raam	vrije invoer	1,5	0,60	4,69
k20	raam	vrije invoer	1,5	0,60	8,57
k21	raam	vrije invoer	1,5	0,60	8,49
k22	raam	vrije invoer	1,5	0,60	4,79
k23	raam	vrije invoer	1,5	0,60	3,98
k24	raam	vrije invoer	1,5	0,60	3,49
k25	raam	vrije invoer	1,5	0,60	5,18
k26	raam	vrije invoer	1,5	0,60	8,94
k27	raam	vrije invoer	1,5	0,60	8,27

Indeling gebouw

Definieer rekenzones

type zone	omschrijving	bouwwijze vloeren	bouwwijze wanden	type plafond	$n_{bouwlaag}$
rekenzone	Kantoorgebouw	staal-beton of niet-massief beton	dragend metselwerk	geen of open plafond	2

Definieer utiliteitsgebouw

omschrijving	type gebouw	rekenzone	gebruiksfunctie	A_g [m²]
Kantoorgebouw	meerlaags utiliteitsgebouw	Kantoorgebouw	bijeenkomstfunctie overig	202,56
			kantoorfunctie	1497,49

Constructies

Geometrie dichte constructie - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

dichte constructie	opmerking	L [m]	B [m]	oppervlakte [m²]
Begane grondvloer - op/boven mv; boven kruipruimte - 996,16 m²				
Vloer - R_c = 2,50				996,16
Zuidgevels BG - buitenlucht, Z - 222,56 m² - 90°				
Gevel - R_c = 4,70				125,37
Noordgevels BG - buitenlucht, N - 227,84 m² - 90°				
Gevel - R_c = 4,70				136,58
Westgevel BG - buitenlucht, W - 81,08 m² - 90°				
Gevel - R_c = 4,70				57,19
Oostgevel BG - buitenlucht, O - 81,51 m² - 90°				
Gevel - R_c = 4,70				36,96
Noordgevels 1E - buitenlucht, N - 152,06 m² - 90°				
Gevel - R_c = 4,70				54,67
Westgevels 1E - buitenlucht, N - 59,29 m² - 90°				
Gevel - R_c = 4,70				20,73
Oostgevels 1E - buitenlucht, N - 59,29 m² - 90°				
Gevel - R_c = 4,70				22,54
Zuidgevels 1E - buitenlucht, Z - 152,06 m² - 90°				
Gevel - R_c = 4,70				56,95
Dak - buitenlucht; HOR - 996,16 m²				
Dak plat - R_c = 6,30				996,16

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

transparante constructie	aantal	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	zomernachtventilatie
Zuidgevels BG - buitenlucht, Z - 222,56 m² - 90°					
k1 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	2	7,90	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k2 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	4	26,12	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k3 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	5,07	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	2,56 m				
breedte	0,98 m				
zijbelemmeringshoek	69 °				
k4 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	2,63	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k5 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	2,63	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	0,30 m				
breedte	7,48 m				
zijbelemmeringshoek	2 °				
k2 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	6,53	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	3,50 m				
breedte	7,48 m				
zijbelemmeringshoek	25 °				
k2 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	6,53	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	8,00 m				
breedte	7,48 m				
zijbelemmeringshoek	47 °				
k2 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	6,53	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

transparante constructie	aantal	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	zomernachtventilatie
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	12,49 m				
breedte	7,48 m				
zijbelemmeringshoek	59 °				
k7 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	33,25	zijbelemmering beide	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts			*Zijbelemmering links*		
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m		hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m	
afstand	5,30 m		afstand	5,30 m	
breedte	3,77 m		breedte	5,61 m	
zijbelemmeringshoek	55 °		zijbelemmeringshoek	43 °	
Noordgevels BG - buitenlucht, N - 227,84 m² - 90°					
k2 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	7	45,71	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k12 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	12,89	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	2,35 m				
breedte	0,76 m				
zijbelemmeringshoek	72 °				
k13 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	7,29	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k2 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	6,53	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	4,10 m				
breedte	6,16 m				
zijbelemmeringshoek	34 °				
k2 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	6,53	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	8,60 m				
breedte	6,16 m				
zijbelemmeringshoek	54 °				

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

transparante constructie	aantal	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	zomernachtventilatie
k3 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	5,07	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	12,24 m				
breedte	6,16 m				
zijbelemmeringshoek	63 °				
k17 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	5,24	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	18,02 m				
breedte	6,16 m				
zijbelemmeringshoek	71 °				
k18 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	2,00	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	0,24 m				
breedte	5,05 m				
zijbelemmeringshoek	3 °				
Westgevel BG - buitenlucht, W - 81,08 m² - 90°					
k5 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	2,63	zijbelemmering beide	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts			*Zijbelemmering links*		
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m		hoogte zijbelemmering	< 2,5 m	
afstand	0,77 m		afstand	0,56 m	
breedte	16,89 m		breedte	1,07 m	
zijbelemmeringshoek	3 °		zijbelemmeringshoek	28 °	
k6 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	12,25	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	1,89 m				
breedte	10,23 m				
zijbelemmeringshoek	10 °				
k9 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	3,90	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

transparante constructie	aantal	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	zomernachtventilatie
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	0,60 m				
breedte	6,02 m				
zijbelemmeringshoek	6 °				
k10 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,00	1	1,97		geen zonwering	niet aanwezig
k11 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,00	1	3,14		geen zonwering	niet aanwezig
Oostgevel BG - buitenlucht, O - 81,51 m² - 90°					
k14 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	6,06	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	5,00 m				
breedte	22,58 m				
zijbelemmeringshoek	12 °				
k14 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	6,06	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	2,83 m				
breedte	22,58 m				
zijbelemmeringshoek	7 °				
k15 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	5,01	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	≥ 2,5 m				
afstand	0,84 m				
breedte	22,58 m				
zijbelemmeringshoek	2 °				
k8 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	12,25	overige belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k1 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	3,95	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k2 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	6,53	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k19 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	4,69	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
Noordgevels 1E - buitenlucht, N - 152,06 m² - 90°					

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

transparante constructie	aantal	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	zomernachtventilatie
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	5	42,85	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k21 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,49	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k22 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	4,79	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k24 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	3,49	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	0,89 m				
breedte	6,86 m				
zijbelemmeringshoek	7 °				
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,57	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	4,10 m				
breedte	6,86 m				
zijbelemmeringshoek	31 °				
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,57	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	8,60 m				
breedte	6,86 m				
zijbelemmeringshoek	51 °				
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,57	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	13,10 m				
breedte	6,86 m				
zijbelemmeringshoek	62 °				
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,57	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

transparante constructie	aantal	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	zomernachtventilatie
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	17,60 m				
breedte	6,86 m				
zijbelemmeringshoek	69 °				
k24 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	3,49	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	20,84 m				
breedte	6,86 m				
zijbelemmeringshoek	72 °				
Westgevels 1E - buitenlucht, N - 59,29 m² - 90°					
k27 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	3	24,81	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,57	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	4,90 m				
breedte	18,30 m				
zijbelemmeringshoek	15 °				
k25 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	5,18	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	1,31 m				
breedte	18,30 m				
zijbelemmeringshoek	4 °				
Oostgevels 1E - buitenlucht, N - 59,29 m² - 90°					
k23 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	3,98	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	5,71 m				
breedte	22,18 m				
zijbelemmeringshoek	14 °				

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

transparante constructie	aantal	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	zomernachtventilatie
k23 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	3,98	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	3,54 m				
breedte	22,18 m				
zijbelemmeringshoek	9 °				
k23 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	3,98	zijbelemmering rechts	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering rechts					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	1,32 m				
breedte	22,18 m				
zijbelemmeringshoek	3 °				
k27 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	3	24,81	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
Zuidgevels 1E - buitenlucht, Z - 152,06 m² - 90°					
k24 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	3,49	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	6	51,42	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k26 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,94	minimale belemmering	geen zonwering	niet aanwezig
k25 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	5,18	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	1,99 m				
breedte	7,55 m				
zijbelemmeringshoek	15 °				
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,57	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	6,44 m				
breedte	7,55 m				
zijbelemmeringshoek	40 °				
k20 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,57	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Kantoorgebouw - Kantoorgebouw

transparante constructie	aantal	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	zomernachtventilatie
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	10,94 m				
breedte	7,55 m				
zijbelemmeringshoek	55 °				
k26 - U = 1,5 / $g_{gl;n}$ = 0,60	1	8,94	zijbelemmering links	geen zonwering	niet aanwezig
Zijbelemmering links					
hoogte zijbelemmering	< 2,5 m				
afstand	15,44 m				
breedte	7,55 m				
zijbelemmeringshoek	64 °				

Kenmerken vloerconstructie- Kantoorgebouw - Kantoorgebouw - Begane grondvloer

omtrek van het vloerveld (P)	198,78 m

Kenmerken kruipruimte en onverwarmde kelder- Kantoorgebouw - Kantoorgebouw - Begane grondvloer

kruipruimteventilatie (ε)	0,0012 m²/m
warmteweerstand van de boven de vloer liggende gevel (R_{bw})	Gevel - R_c = 4,70 m²K/W
warmteweerstand v.d. onverwarmde kelder-, kruipruimtevloer (R_{bf})	niet geïsoleerd - R_c = 0 m²K/W

Luchtdoorlaten

Infiltratie

buitenwerkse gebouwhoogte	6,34 m
invoer infiltratie	geen meetwaarde voor infiltratie

Definieer infiltratie

gebouw	$q_{v;10;lea;ref}$ [dm³/s per m² gebruiksoppervlak]
gebouw	0,42

Verticale leidingen in directe verbinding met buitenlucht

invoer verticale leidingen in directe verbinding met buitenlucht	verticale leidingen door thermische schil bekend

Definieer verticale leidingen door thermische schil

omschrijving	rekenzone	aantal leidingen	isolatie	aantal aangrenzende rekenzones
Kantoorgebouw	Kantoorgebouw	1	ongeïsoleerd	1

Verwarming 1

Aantal identieke systemen

1

Aangesloten rekenzones

Kantoorgebouw

Opwekking

Opwekker 1

type opwekker	warmtepomp - elektrisch
invoer opwekker	forfaitair
functie(s) van opwekker	verwarming
gemeenschappelijke of niet-gemeenschapellijke installatie	niet-gemeenschappelijke installatie
bron warmtepomp	buitenlucht (afgifte water)
toestel / warmteleveringssysteem	warmtepomp - elektrisch
warmtebehoefte verwarmingssysteem	85658 kWh
door opwekker geleverde warmte (per toestel)	85658 kWh
COP	3,15
energiefractie	1,000
hulpenergie per toestel	1753 kWh

Distributie

type distributiesysteem	tweepijpssysteem
ontwerp aanvoertemperatuur	40°C
waterzijdige inregeling	inregeling onbekend

Binnen verwarmde zone

invoer leidingen	leidinglengte onbekend - leidinggegevens onbekend
totale leidinglengte	1088,03 m
isolatie leidingen	niet-geïsoleerd
ongeïsoleerde leidingen in ongeïsoleerde thermische schil	geen leidingen in ongeïsoleerde buitenmuren / vloeren

Buiten verwarmde zone

invoer leidingen	geen leidingen buiten verwarmde zone
aanvullende distributiepomp	aanvullende distributiepomp aanwezig
distributiepomp - invoer	aanvullende pompvermogen onbekend, EEI onbekend

aanvullende distributiepompen

omschrijving	vermogen [W]	EEI
pomp 1	417	0,23

aantal bouwlagen van het verwarmingssysteem	2 bouwlagen

Afgifte

Afgiftesysteem 1

type afgiftesysteem	oppervlakteverwarming
vertrekhoogte	h ≤ 4 m
type oppervlakteverwarming	vloerverwarming - onbekend systeem
ruimtetemperatuur regeling	forfaitair
type ruimtetemperatuur regeling	autom. temperatuurregeling per ruimte met handmatig overrulen (aan/uit)
temperatuurcorrectie type regeling ($\Delta\theta_{ctr}$)	2,5 K
temperatuurcorrectie automatische regeling ($\Delta\theta_{roomaut}$)	-1,0 K

Ventilatoren voor afgifte

invoer ventilator
geen ventilatoren aanwezig

Warm tapwater 1

Aantal identieke systemen

1

Aangesloten op warm tapwatersysteem

Kantoorgebouw:Kantoorgebouw

Opwekking

Opwekker 1

type opwekker	boiler - elektrisch
invoer opwekker	forfaitair
gemeenschappelijke of niet-gemeenschappelijke installatie	niet-gemeenschappelijke installatie
warmtebehoefte tapwatersysteem	3235 kWh

COP	1,00
energiefractie	1,000
hulpenergie per toestel	0 kWh

Voorraadvaten

Voorraadvat 1

invoer warmteverliezen voorraadvat(en)	forfaitair
volume voorraadvat(en)	10 liter
fabricagejaar boilervat	fabricagejaar boilervat 2018 en nieuwer
energielabel boilervat	energielabel boilervat A
aantal voorraadvat(en)	2 vat(en)

Distributie

circulatieleiding	geen circulatieleiding aanwezig

distributiepompen

omschrijving
pomp 1

Afgifte

gemiddelde lengte uittapleidingen	lengte uittapleidingen ≤ 3 meter

Ventilatie 1

Aantal identieke systemen

1

Aangesloten rekenzones

Kantoorgebouw

Type ventilatiesysteem

ventilatiesysteem	Dc. mechanische toe- en afvoer - centraal
invoer ventilatiesysteem	forfaitair
luchtbehandelingskast	luchtbehandelingskast aanwezig
systeemvariant	D.4b tijdsturing met 2 of meer zones (of verblijfsgebieden)
f_{ctrl}	1,00
passieve koeling	geen passieve koelregeling

Warmteterugwinning

type warmteterugwinning	tegenstroomwarmtewisselaar - aluminium

rendement warmteterugwinning	0,750
bypass	100% bypass
bypassaandeel	1,00
toevoerkanaal van buiten naar WTW - lengte en/of isolatie	toevoerkanaal geïsoleerd - type isolatie onbekend - lengte onbekend

Ventilatoren

invoer ventilator vermogen	forfaitair ventilator vermogen
volumeregeling ventilatoren WTW	onbekende volumeregeling

Ventilatiedebieten

werkelijk geïnstalleerde / te installeren ventilatiecapaciteit	werkelijk geïnstalleerde / te installeren ventilatiecapaciteit onbekend

Distributie en regelingen

luchtdichtheidsklasse ventilatiekanalen	LUKA A, B, C
luchtbehandelingskast - positie	luchtbehandelingskast - buiten thermische zone
luchtbehandelingskast - verwarmingsbatterij	verwarmingsbatterij in luchtbehandelingskast
luchtbehandelingskast - koelbatterij	koelbatterij in luchtbehandelingskast
kanalen van LBK naar rekenzone - buiten thermische zone	lengte 20 - 40 m en geïsoleerd (R ≥ 1,0 m²K/W)

Koeling 1

Aantal identieke systemen

1

Aangesloten rekenzones

Kantoorgebouw

Opwekking

Opwekker 1

type opwekker	compressiekoeling - elektrisch
invoer opwekker	forfaitair
gemeenschappelijke of niet-gemeenschappelijke installatie	niet-gemeenschappelijke installatie
koudebehoefte totaal	61916 kWh
door opwekker geleverde koude (per toestel)	61916 kWh
EER	3,00
energiefractie	1,000
hulpenergie van het opweksysteem	0 kWh

Distributie

verdampersysteem	watergedragen distributiesysteem
ontwerptemperatuur	aanvoer 12° - retour 18°
waterzijdige inregeling	inregeling onbekend

Binnen gekoelde zone

invoer leidingen	leidinglengte onbekend - leidinggegevens onbekend
totale leidinglengte	1088,03 m
isolatie leidingen	niet-geïsoleerd
ongeïsoleerde leidingen in ongeïsoleerde thermische schil	geen leidingen in ongeïsoleerde buitenmuren / vloeren

Buiten gekoelde zone

invoer leidingen	geen leidingen buiten gekoelde zone

distributiepomp - invoer	pompvermogen onbekend, EEI onbekend

distributiepompen

omschrijving	vermogen [W]	EEI
pomp 1	47	0,23

aantal bouwlagen van het koelsysteem	2 bouwlagen

Afgifte

Afgiftesysteem 1

type afgiftesysteem	vloerkoeling
ruimtetemperatuur regeling	forfaitair
type ruimtetemperatuur regeling	onbekende regeling
temperatuurcorrectie type regeling ($\Delta\theta_{ctr}$)	-2,5 K
temperatuurcorrectie automatische regeling ($\Delta\theta_{roomaut}$)	0,0 K

Ventilatoren voor afgifte

invoer ventilator
geen ventilatoren aanwezig

PV 1

PV systeem aangesloten achter de meter(s) van	gebouw
invoer wattpiekvermogen	productspecifiek Wp/paneel
PV systeem gedeeld	PV systeem niet gedeeld met ander EP-plichtig gebouw op het perceel

product	Jinko Solar JKM400M-54HL4-B
wattpiekvermogen per paneel	400 Wp/paneel
gemiddelde veroudering per jaar	0,50 %

PV-velden

$n_{panelen}$	oriëntatie	hellingshoek [°]	ventilatie	beschaduwing
193	zuid	12	sterk geventileerd	minimale belemmering

Verlichting

invoer verlichtingsvermogen	eigen waarde verlichtingsvermogen
invoer parasitair vermogen	forfaitair parasitair vermogen
daglichtregeling	geen daglichtregeling aanwezig

Verlichtingzones

omschrijving	rekenzone	verlichtingszone	A_{verl} [m²]	P_n [W/m²]	$f_{afzuiging}$	kantoor > 30 m²	verlichtingsregeling
Kantoorgebouw	Kantoorgebouw	Kantoor	1171,46	6,00	0,00	kantoor > 30 m²	vertrekschakeling: hand aan / uit met veegschakeling
		Bijeenkomstfunctie	158,46	6,00	0,00	geen kantoor > 30 m²	vertrekschakeling: hand aan / uit met veegschakeling
		Hulpfuncties	370,13	5,00	0,00	geen kantoor > 30 m²	vertrekschakeling: hand aan / uit met veegschakeling

Resultaten

Energieprestatie

indicator		eis	resultaat	
energiebehoefte	$Ewe_{H+C;nd;ventsys=C1}$	90,00 kWh/m²	79,38 kWh/m²	✓
primaire fossiele energie	Ewe_{PTot}	42,38 kWh/m²	20,43 kWh/m²	✓
aandeel hernieuwbare energie	$RER_{PrenTot}$	30,0 %	81,3 %	✓
hernieuwbare energie indicator	$E_{wePRenTot}$		89,04	
energielabel			A++++	

Jaarlijkse hoeveelheid energiegebruik voor de energiefunctie

functie		energie niet-primair	energie primair	hulpenergie niet-primair	hulpenergie primair
verwarming	$E_{H;ci}$				
elektrisch		27193 kWh	39430 kWh	2373 kWh	3441 kWh
warm tapwater	$E_{W;ci}$				
elektrisch		3235 kWh	4690 kWh	0 kWh	0 kWh
koeling	$E_{C;ci}$				
elektrisch		20639 kWh	29926 kWh	155 kWh	224 kWh
ventilatoren	$E_{V;ci}$	5596 kWh	8115 kWh	0 kWh	0 kWh
verlichting	$E_{L;ci}$	28839 kWh	41817 kWh	0 kWh	0 kWh
Totaal			123978 kWh		3665 kWh

Jaarlijkse karakteristieke energiegebruik

primaire energiegebruik inclusief hulpenergie		127643	kWh
opgewekte elektriciteit		92913	kWh
jaarlijkse karakteristieke energiegebruik	E_{Ptot}	34730	kWh

Jaarlijkse hoeveelheid hernieuwbare energie

verwarming	$E_{Pren;H}$	58465	kWh

Jaarlijkse hoeveelheid hernieuwbare energie

warm tapwater	$E_{Pren;W}$	0 kWh
koeling	$E_{Pren;C}$	0 kWh
elektriciteit	$E_{Pren;el}$	92913 kWh
totaal	$E_{PrenTot}$	151378 kWh

Elektriciteitsgebruik op de meter

gebouwgebonden installaties	88030 kWh
niet gebouwgebonden installaties	0 kWh
opgewekte elektriciteit	64078 kWh
totaal	23952 kWh

Oppervlakten

totale gebruiksoppervlakte	$A_{g;tot}$	1700,05 m²
verliesoppervlakte	A_{ls}	2729,16 m²
compactheid		1,61

CO_2-emissie

CO_2-emissie	8144 kg

Alle bovenstaande energiegebruiken zijn genormeerde energiegebruiken gebaseerd op een standaard klimaatjaar en een standaard gebruikersgedrag. Het werkelijke energiegebruik zal afwijken van het genormeerde energiegebruik. Aan de berekende energiegebruiken kunnen geen rechten ontleend worden.

BCRG
Kwaliteit & Gelijkwaardigheid

Codering:	20201708GK
Betreft:	Gecontroleerde Kwaliteitsverklaring
Toepassing:	NTA 8800
Fabrikanten:	Jinko Solar CO, Ltd
Categorie:	PV-panelen
Ingangsdatum verklaring:	27-9-2019 / laatste toegevoegd 17-05-2023
Geldigheidsduur verklaring:	
Blad	1 van 3

PV-paneel		Piek vermogen paneel [Wp]	Oppervlakte per paneel (m2)	Piekvermogen per m2 paneel [Wp/m2]*		Datum toegevoegd
Merk	Type			NTA 8800: 2020	NTA 8800: 2022	
Jinko Solar CO, Ltd	JKM565N-72HL4-BDV	565	2,58	n.v.t.	218,99	17-05-23
Jinko Solar CO, Ltd	JKM425N-54HL4R-B	425	2,00	n.v.t.	212,50	12-04-23
Jinko Solar CO, Ltd	JKM430N-54HL4R-B	430	2,00	n.v.t.	215,00	12-04-23
Jinko Solar CO, Ltd	JKM435N-54HL4R-B	435	2,00	n.v.t.	217,50	12-04-23
Jinko Solar CO, Ltd	JKM435N-54HL4R-V	435	2,00	n.v.t.	217,50	12-04-23
Jinko Solar CO, Ltd	JKM440N-54HL4R-V	440	2,00	n.v.t.	220,00	12-04-23
Jinko Solar CO, Ltd	JKM410N-54HL4-B	410	1,95	205	210,26	31-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM415N-54HL4-B	415	1,95	210	212,82	31-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM420N-54HL4-B	420	1,95	215	215,38	31-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM420N-54HL4-V	420	1,95	215	215,38	31-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM425N-54HL4-V	425	1,95	215	217,95	31-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM430N-54HL4-V	430	1,95	220	220,51	31-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM410N-54HL4-V	410	1,95	205	210,26	31-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM560N-72HL4-V	560	2,58	215	217,05	03-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM420N-54HL4-B	420	1,95	215	215,38	03-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM415N-54HL4-B	415	1,95	210	212,82	03-10-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM360M-6TL3-B	360	1,74	205	206,90	24-05-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM380M-6RL3-BK	380	1,91	195	198,95	24-05-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM395M-54HL4-BK	395	1,95	200	202,56	24-05-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM400M-54HL4-BK	400	1,95	205	205,13	24-05-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM360N-6TL3-BK	360	1,74	205	206,90	24-05-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM370N-6TL3-BK	370	1,74	210	212,64	24-05-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM390N-6RL3-BK	390	1,91	200	204,19	24-05-22

** In de NTA 8800 van 2020 (NEN 7120) wordt het Wp/m2 naar beneden afgerond op een veelvoud van 5 W. In de NTA 8800 van 2022 is deze afrondingsregel komen te vervallen en wordt het Wp/m2 afgerond op 2 decimalen. Voor een berekening met de NTA 8800 2020 of NEN 7120 dient het Wp/m2 uit de kolom NTA 8800 2020 te worden gebruikt. Voor een berekening met de NTA 8800 2022 dient het Wp/m2 uit de kolom NTA 8800 2022 te worden gebruikt.*

De piekvermogens uit de bovenstaande tabel mogen alleen worden gebruikt als aangetoond kan worden dat het betreffende paneel is toegepast.

BCRG
Kwaliteit & Gelijkwaardigheid

Codering:	20201708GK
Betreft:	Gecontroleerde Kwaliteitsverklaring
Toepassing:	NTA 8800
Fabrikanten:	Jinko Solar CO, Ltd
Leverancier:	Jinko Solar CO, Ltd
Categorie:	PV-panelen
Ingangsdatum verklaring:	27-9-2019 / laatste toegevoegd 17-05-2023
Geldigheidsduur verklaring:	
Blad	2 van 3

PV-paneel		Piek vermogen paneel [Wp]	Oppervlakte per paneel (m2)	Piekvermogen per m2 paneel [Wp/m2]*		Datum toegevoegd
Merk	Type			NTA 8800: 2020	NTA 8800: 2022	
Jinko Solar CO, Ltd	JKM545M-72HL4-V	545	2,58	210	211,24	24-05-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM395M-54HL4-B	395	1,95	200	202,56	22-04-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM400M-54HL4-B	400	1,95	200	205,13	22-04-22
Jinko Solar CO, Ltd	JKM440M-60HL4-V	440	2,16	200	203,70	03-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM445M-60HL4-V	445	2,16	205	206,02	04-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM450M-60HL4-V	450	2,16	205	208,33	05-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM455M-60HL4-V	455	2,16	210	210,65	06-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM460M-60HL4-V	460	2,16	210	212,96	07-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM530M-72HL4-V	530	2,58	205	205,43	08-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	MM445-60HLD-MBV	445	2,16	205	206,02	09-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM395M-6RL3-V	395	1,91	205	206,81	10-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM385N-6RL3-B	385	1,91	200	201,57	11-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM440M-6TL4-V	440	2,12	205	207,55	12-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM530M-72HL4-V	530	2,58	205	205,43	13-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	MM530-72HLD-MBV	530	2,58	205	205,43	14-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM330N-60H-MBB-B	330	1,69	195	195,27	15-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM325N-60H-MBB-B	325	1,69	190	192,31	16-12-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM355M-6TL3-V	355	1,74	200	204,02	18-03-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM350N-6TL3-B	350	1,74	200	201,15	18-03-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM355N-6TL3-B	355	1,74	200	204,02	18-03-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM360M-6TL3-V	360	1,74	205	206,90	10-03-21
Jinko Solar CO, Ltd	JKM345M-6TL3-B	345	1,74	195	198,28	09-12-20

** In de NTA 8800 van 2020 (NEN 7120) wordt het Wp/m2 naar beneden afgerond op een veelvoud van 5 W. In de NTA 8800 van 2022 is deze afrondingsregel komen te vervallen en wordt het Wp/m2 afgerond op 2 decimalen. Voor een berekening met de NTA 8800 2020 of NEN 7120 dient het Wp/m2 uit de kolom NTA 8800 2020 te worden gebruikt. Voor een berekening met de NTA 8800 2022 dient het Wp/m2 uit de kolom NTA 8800 2022 te worden gebruikt.*

De piekvermogens uit de bovenstaande tabel mogen alleen worden gebruikt als aangetoond kan worden dat het betreffende paneel is toegepast.

BCRG
Kwaliteit & Gelijkwaardigheid

Codering:	20201708GK
Betreft:	Gecontroleerde Kwaliteitsverklaring
Toepassing:	NTA 8800
Fabrikanten:	Jinko Solar CO, Ltd
Leverancier:	Jinko Solar CO, Ltd
Categorie:	PV-panelen
Ingangsdatum verklaring:	27-9-2019 / laatste toegevoegd 17-05-2023
Geldigheidsduur verklaring:	
Vervolgblad	3 van 3

PV-paneel		Piek vermogen paneel [Wp]	Oppervlakte per paneel (m2)	Piekvermogen per m2 paneel [Wp/m2]*		Datum toegevoegd
Merk	Type			NTA 8800: 2020	NTA 8800: 2022	
Jinko Solar CO, Ltd	JKM350M-6TL3-B	350	1,74	200	201,15	09-12-20
Jinko Solar CO, Ltd	JKM390N-6RL3-B	390	1,91	200	204,19	09-12-20
Jinko Solar CO, Ltd	JKM390M-6RL3-V	390	1,91	200	204,19	09-12-20
Jinko Solar CO, Ltd	JKM380M-6RL3-B	380	1,91	195	198,95	09-12-20
Jinko Solar CO, Ltd	JKM320M-60HB	320	1,69	185	189,35	18-03-20
Jinko Solar CO, Ltd	JKM330M-60H	330	1,69	195	195,27	18-03-20
Jinko Solar CO, Ltd	JKM320M-60-V	320	1,65	190	193,94	27-09-19
Jinko Solar CO, Ltd	JKM325M-60-V	325	1,65	190	196,97	27-09-19
Jinko Solar CO, Ltd	JKM310M-60B	310	1,65	185	187,88	27-09-19
Jinko Solar CO, Ltd	JKM315M-60B	315	1,65	185	190,91	27-09-19
Jinko Solar CO, Ltd	JKM335M-60	335	1,65	200	203,03	27-09-19
Jinko Solar CO, Ltd	JKM335M-60H-V	335	1,69	195	198,22	27-09-19
Jinko Solar CO, Ltd	JKM340M-60H-V	340	1,69	200	201,18	27-09-19

** In de NTA 8800 van 2020 (NEN 7120) wordt het Wp/m2 naar beneden afgerond op een veelvoud van 5 W. In de NTA 8800 van 2022 is deze afrondingsregel komen te vervallen en wordt het Wp/m2 afgerond op 2 decimalen. Voor een berekening met de NTA 8800 2020 of NEN 7120 dient het Wp/m2 uit de kolom NTA 8800 2020 te worden gebruikt. Voor een berekening met de NTA 8800 2022 dient het Wp/m2 uit de kolom NTA 8800 2022 te worden gebruikt.*

De piekvermogens uit de bovenstaande tabel mogen alleen worden gebruikt als aangetoond kan worden dat het betreffende paneel is toegepast.

Quickscan natuurwaardenonderzoek
Ruiterlaan 7 - Zwolle

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

NATUURBANK OVERIJSSEL

Colofon

Quickscan natuurwaardenonderzoek Ruiterlaan 7 te Zwolle

Effectbeoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel
Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten

BTW-ID: NL001388212B56
E: info@natuurbankoverijssel.nl
Tel: 0543-451142 / 0614-435700

Opdrachtgever: BJZ.NU

Abonnementhouder van de Nationale Databank Flora en Fauna

Projectnummer en versie: 4849 versie 1.0	Status: definitief
Ligging plangebied: Ruiterlaan 7 te Zwolle	Rapportdatum: 27-10-2022; geactualiseerd 15-11-2023
Auteur: [redacted]	Veldwerk uitgevoerd door: Ing. P. Leemreise

Inhoudsopgave

Samenvatting 3
Hoofdstuk 1 Inleiding 5
Hoofdstuk 2 Het plangebied 6
2.1 Situering 6
2.2 Beschrijving van het plangebied 6
Hoofdstuk 3 Voorgenomen activiteiten 8
3.1 Algemeen 8
3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden 8
3.3 Vaststellen van de invloedsfeer 9
3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied 9
Hoofdstuk 4 Toetsingskaders 10
4.1 Algemeen 10
4.2 Wet natuurbescherming; Natura 2000 10
4.3 Wet natuurbescherming; Soortenbescherming 10
4.4 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland 11
Hoofdstuk 5 Gebiedsbescherming 12
5.1 Algemeen 12
5.2 Natuurnetwerk Nederland 12
5.3 Natura 2000 13
5.4 Slotconclusie 14
Hoofdstuk 6 Soortenbescherming 16
6.1 Verwachting en bureauonderzoek 16
6.2 Methode 16
6.3 Resultaten 18
6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep 20
6.5 Historische gegevens en overige bronnen 23
6.6 Volledigheid van het onderzoek 23
Hoofdstuk 7 Conclusies 24

SAMENVATTING

Dit rapport heeft betrekking op een voorgenomen initiatief aan het bestaande kantoor aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle, gemeente Zwolle. Het kantoor bestaan uit een monumentale villa en een aangebouwde vleugel. De bedoeling is om de aangebouwde vleugel te renoveren en hier gedeeltelijk een extra etage toe te voegen

Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Het plangebied is op 26 oktober 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:
Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kunnen wél worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:
De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Beschermde dieren benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting wordt gerooid tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen

vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten tijdelijk af. Deze functie is voor deze voorkomende soorten niet beschermd en leidt niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Nader onderzoek naar verblijfplaatsen vleermuizen uitvoeren;
- Geen beschermde zoogdieren en amfibieën doden;
- Stikstofberekening uitvoeren;

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit rapport heeft betrekking op een voorgenomen initiatief aan het bestaande kantoor aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle, gemeente Zwolle. Het kantoor bestaan uit een monumentale villa en een aangebouwde vleugel. De bedoeling is om de aangebouwde vleugel te renoveren en hier gedeeltelijk een extra etage toe te voegen

Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is Natuurbank Overijssel gevraagd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. In voorliggend rapport worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

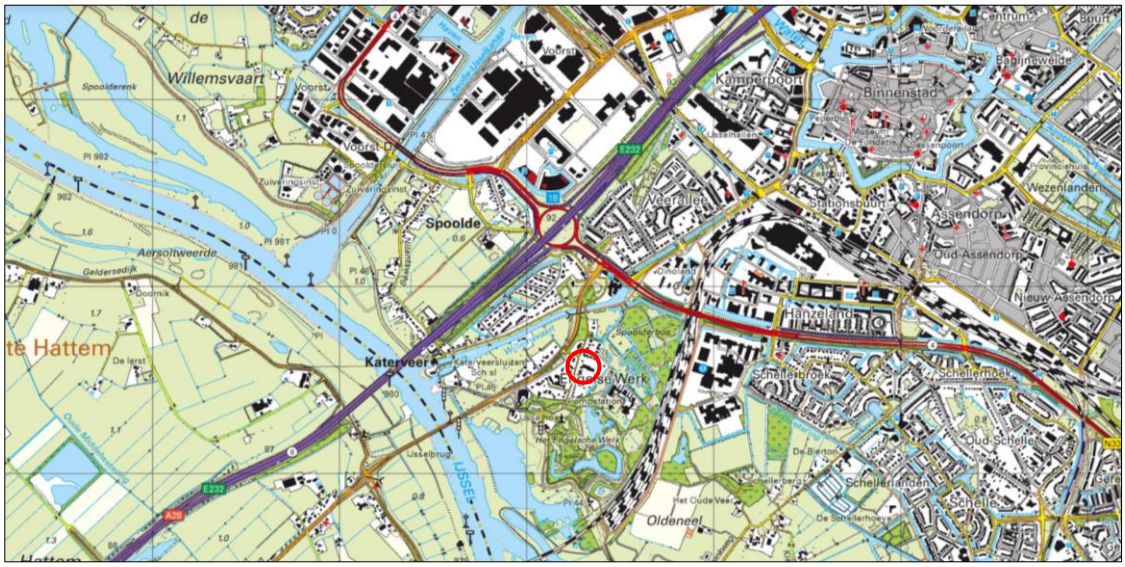
Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura 2000-gebied) en de Omgevingsverordening Overijssel (Natuurnetwerk Nederland).

Doel van deze rapportage:
De Quickscan natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd als één van de verschillende (milieu)onderzoeken in het kader van besluitvorming binnen de Ruimtelijke Ordening (doorgaans het wijzigen van het bestemmingsplan) of het aanvragen van een Omgevingsvergunning. Het onderzoek is uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de vraag: is er sprake van een goede ruimtelijke ordening (is de voorgenomen activiteit uitvoerbaar?). Het is nadrukkelijk geen ecologisch werkprotocol dat opgesteld wordt om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming overtreden wordt als gevolg van de voorgenomen activiteiten. De Wet natuurbescherming is tijdens de uitvoering van voorgenomen activiteiten altijd van toepassing en het is aan de uitvoerende partijen om de noodzakelijke zorgvuldigheid te betrachten tijdens de uitvoering.
Om een goed ecologisch werkprotocol op te kunnen stellen is meer detailinformatie vereist, zoals de planning in uitvoering, in te zetten materieel en informatie over type bebouwing, bouwwijze, materiaalgebruik etc.

HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle, gemeente Zwolle. Het ligt aan de rand van de woornkern Zwolle in een bosrijke wijk en wordt omgeven door stedelijke gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode cirkel aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit bebouwing, erfverharding en beplanting. De te slopen bebouwing in het plangebied bestaat uit een voormalig kantorenpand aan de achterzijde van de monumentale villa. Het pand is gebouwd van bakstenen, bedekt met bitumen dakleer en beschikt over een (holle) luchtspouw. Rondom de bebouwing ligt erfverharding en staat diverse beplanting. De beplanting bestaat uit klimopstruiken, haagbeuk en verschillende sierplanten. Er is geen open water aanwezig in het plangebied. Het plangebied grenst met de westzijde aan verharde openbare ruimte (Ruiterlaan), met de noord- en zuidzijde aan tuinen van omliggende woningen en met de oostzijde aan een houtsingel. Op onderstaande afbeelding wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een verbeelding van de huidige situatie wordt verwezen naar de fotobijlage.

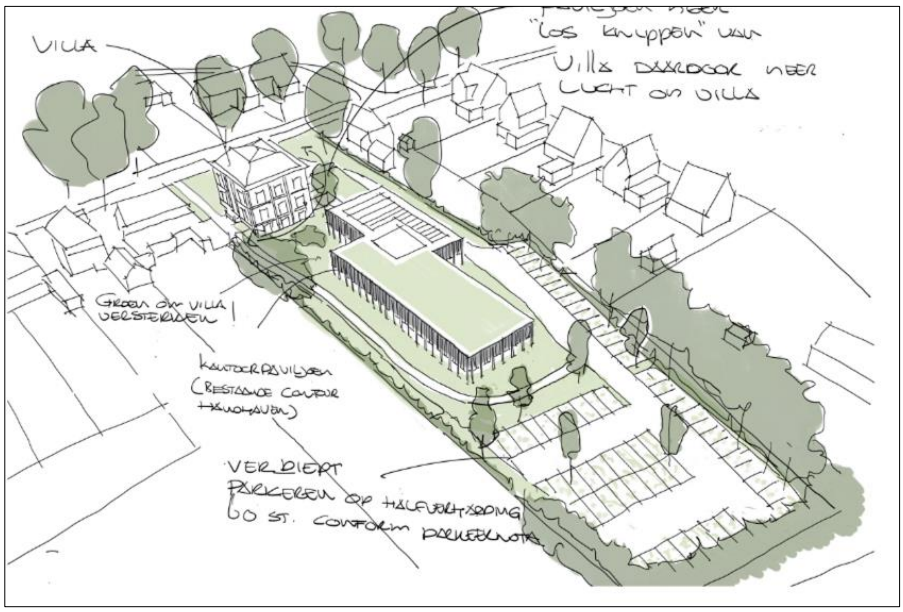


Begrenzing van het plangebied wordt met de gele lijn aangeduid. Met de rode lijnen wordt de contour van de te slopen bebouwing aangeduid (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).

HOOFDSTUK 3 VOORGENOMEN ACTIVITEITEN

3.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om kantoren te realiseren in de bestaande bebouwing. Om dit mogelijk te maken wordt de villa inpandig verbouwd en wordt een verdieping op de vleugel gebouwd. Door een klein deel van de vleugel te slopen, wordt de vleugel losgekoppeld van de villa. Op onderstaande afbeeldingen wordt een verbeelding van het wenselijke eindbeeld weergegeven.



Verbeelding van het wenselijke eindbeeld (bron: projectontwikkelaar).

De volgende activiteiten worden getoetst op relevantie t.a.v. de Wet natuurbescherming:

- Inpandig verbouwen villa;
- Optoppen vleugel;
- Sloop van klein gedeelte van de vleugel;
- Verwijderen erfverharding;
- Rooien beplanting;
- Bouwen kantoren;
- Aanleggen erfverharding en beplanting;

3.2 Mogelijk effect van de voorgenomen activiteiten op beschermde soorten en/of –gebieden

De voorgenomen activiteiten hebben mogelijk een negatieve invloed op beschermde soorten en beschermd (natuur)gebied. We onderscheiden de volgende negatieve invloeden:

Mogelijke tijdelijke invloeden:

- Verstoren rust- en voortplantingsplaatsen als gevolg van geluid, stof en trillingen tijdens de werkzaamheden;

Mogelijke permanente invloeden:

- Mogelijk afname/verdwijnen van beschermde vaste rust- of voortplantingsplaatsen en/of jaar rond beschermde nesten;
- Vernielen/verdwijnen van beschermde soorten;
- Aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van beschermde soorten;

3.3 Vaststellen van de invloedsfeer

Naast een tijdelijk effect in het onderzoeksgebied, kan het voorkomen dat een voorgenomen activiteit een negatief effect heeft op beschermde soorten of beschermd natuurgebied buiten het onderzoeksgebied. Dit noemen we de invloedsfeer. De omvang van de invloedsfeer wordt bepaald door de duur, aard en omvang van de tijdelijke en/of permanente nieuwe situatie. Het effect van de voorgenomen activiteit op een beschermde soort verschilt per soort en/of soortgroep.

In deze studie wordt alleen gekeken naar de uitvoering van de fysieke werkzaamheden, zoals sloop- en bouwwerkzaamheden en het rooien van beplanting.

Beoordeling van de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit:
Om de effecten van een voorgenomen activiteiten goed in beeld te kunnen brengen, is het soms van belang ook buiten het plangebied te kijken. In voorliggend geval grenst het plangebied aan verharde openbare ruimte, erfverharding en bebouwd erf. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat beschermde soorten en/of -waarden buiten het plangebied op een dusdanige wijze aangetast worden, dat dit leidt tot wettelijke consequenties.

3.4 Vaststellen van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied wordt gelijk gesteld aan het plangebied.

HOOFDSTUK 4 TOETSINGSKADERS

4.1 Algemeen

In dit Hoofdstuk worden de diverse toetsingskaders toegelicht waaraan het initiatief getoetst wordt.

4.2 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 die significante gevolgen voor deze 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). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. 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 2.7 Wet natuurbescherming.

4.3 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:

<u>Soorten Vogelrichtlijn (artikel 3.1 e.v.):</u>

- 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.

<u>Soorten Habitatrichtlijn (artikel 3.5 e.v.);</u>

- 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.

<u>Andere Soorten (artikel 3.10 e.v.)</u>

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 verstoring 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 Wet natuurbescherming. Er is dan geen ontheffing nodig.

4.4 Beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland

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 Nationale omgevingsvisie (NOVI). 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 in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel

HOOFDSTUK 5 GEBIEDSBESCHERMING

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het mogelijke effect van de voorgenomen activiteiten op Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

5.2 Natuurnetwerk Nederland

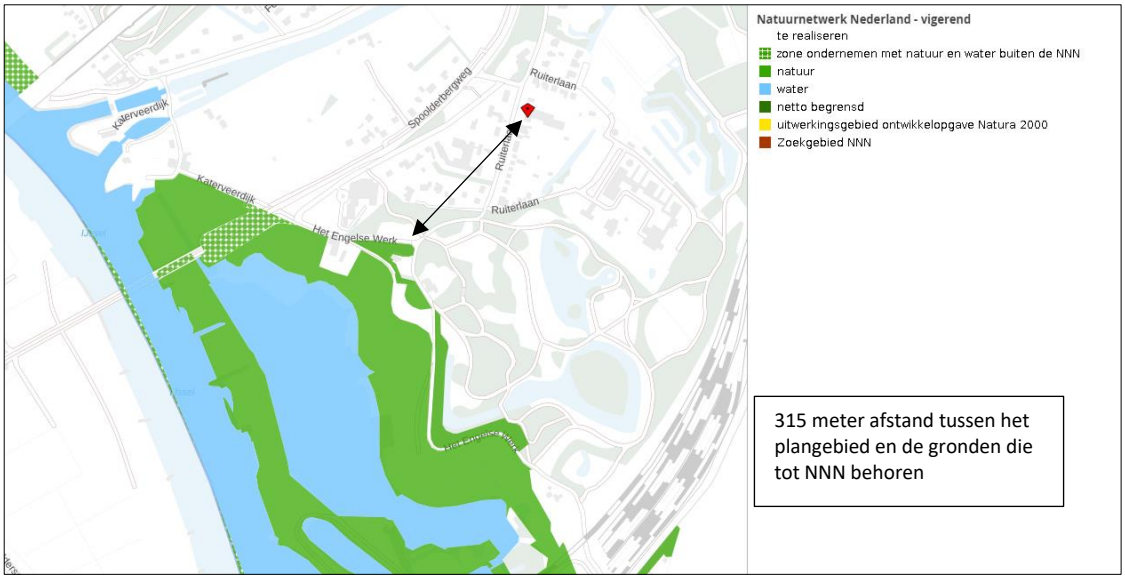
Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN, dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een 'goede ruimtelijke ordening' als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

Vanwege het grote belang voor de biodiversiteit en de betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving en regionale economie geldt een beschermingsregime voor het gehele NNN. Voor het NNN geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In de verordening is het "nee, tenzij"-regime vastgelegd. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Er kan echter aanleiding zijn om toch ontwikkelingen toe te staan. De mogelijkheid om een uitzondering te maken op de algemene lijn van behoud en duurzame ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden, is aan strikte voorwaarden gebonden. Uiteraard geldt ook hier dat de generieke regeling van toepassing blijft (zoals de toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken) Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor grootschalige ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: her-begrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het 'nee, tenzij'-principe en de overige spelregels hebben is opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening van Overijssel. Er is door toepassing van de spelregels ruimte voor het aanpassen van de begrenzing als daarmee de doelen op een betere manier kunnen worden bereikt.

Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 315 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de groene en blauwe kleur op de kaart aangeduid (bron: geo.overijssel.nl).

Beschermingsregime
De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

Toetsing aan provinciaal beleid
Omdat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

5.3 Natura 2000

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Beschermingsregime
De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.
Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

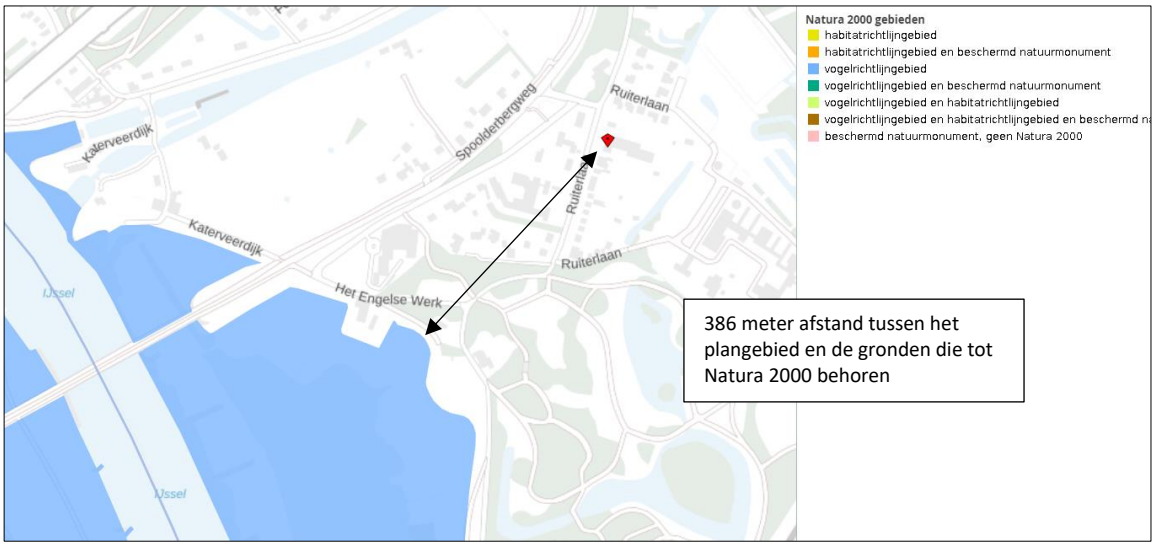
- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief

mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Ligging van het plangebied t.o.v. Natura-2000
Het plangebied ligt op minimaal 386 meter afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Rijntakken. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid (bron: geo.overijssel.nl).

Effectbeoordeling

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten
Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

Beoordeling stikstof
Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt toe als gevolg van de realisatiefase en het gebruik van de kantoren. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de toename van verkeersbewegingen en de afstand tot Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

5.4 Slotconclusie
Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient

een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kunnen wél worden uitgesloten.

HOOFDSTUK 6 SOORTENBESCHERMING

6.1 Verwachting en bureauonderzoek

Uit de bureaustudie (bronnenonderzoek & NDFF) zijn geen veldbiologische gegevens naar voren gekomen die bruikbaar zijn voor deze studie.

Het plangebied bestaat uit bebouwing, erfverharding en beplanting. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een potentieel geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels;
- vleermuizen;
- grondgebonden zoogdieren;
- amfibieën;

Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

6.2 Methode

In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het plangebied op 26 oktober 2022 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker (Swarovski 12x50) en zijn de in dit rapport opgenomen afbeeldingen gemaakt. De onderzoeker beschikte tevens over een warmtebeeldcamera (Helion Pulsar xq28).

Bij het bepalen van de mogelijke aantasting van beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- veldbezoek door ervaren ecoloog;
- aanvullend bronnenonderzoek (o.a. internet);
- NDFF;

Specifieke relevante literatuurbronnen zijn o.a.

- Atlas van de amfibieën en reptielen van Nederland;
- Atlas van de zoogdieren van Nederland;
- Nieuwe atlas van de Nederlandse flora;

Vogels
Het gebied is visueel en auditief onderzocht op het voorkomen van (broed)vogels. Doorgaans hebben vogels geen bezet nest meer gedurende deze tijd van het jaar en zijn veel zomergasten al vertrokken naar de overwinteringsgebieden.

In het plangebied is gekeken en geluisterd naar vogels, (oude) nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijtsporen, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

Grondgebonden zoogdieren
Het plangebied is visueel onderzocht op het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren. De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek, maar matig geschikt voor onderzoek naar voortplantingslocaties. Nog maar weinig grondgebonden diersoorten hebben zogende jongen in deze tijd van het jaar. Wel benutten veel grondgebonden zoogdieren de voortplantingsplaats als vaste rustplaats buiten de voortplantingsperiode.

Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.

Vleermuizen
De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen bezetten de zomerverblijfplaatsen in deze tijd van het jaar.

Er is in het plangebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust- verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is bezocht op een moment op de dag dat vleermuizen niet foerageren en geen lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute. De mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied.

Amfibieën
De onderzoeksperiode is geschikt voor verspreidingsonderzoek naar amfibieën. Amfibieën hebben de voortplantingsplaats verlaten en bezetten het landbiotoop en zitten overdag weggekropen in holen en gaten in de grond, of onder strooisel, bladeren, takken, rommel of opgeslagen goederen.

Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.

6.3 Resultaten

In deze paragraaf worden de resultaten van het veldbezoek gepresenteerd. Alleen soorten die in het onderzoeksgebied vastgesteld zijn, zeer waarschijnlijk in het onderzoeksgebied voorkomen of soorten waarvan het onderzoeksgebied een (essentieel) onderdeel van het functionele leefgebied vormt, worden in deze paragraaf besproken.

Vogels

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het plangebied. Vogels kunnen een nestlocatie bezetten in beplanting. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn tjiftjaf en houtduif. De villa en vleugel zijn niet toegankelijk voor vogels. Er zijn tijdens het veldbezoek geen huismussen in het plangebied aangetroffen en er zijn geen geschikte potentiële nestlocaties voor deze soort in de te slopen bebouwing. Dit geldt ook voor de gierzwaluw; er zijn geen geschikte invliegopeningen in de gevels of in het dakvlak van de te slopen bebouwing aangetroffen. Tevens zijn er geen oude of potentiële nesten van roofvogels of uilen in of rondom het plangebied waargenomen. Deze nesten zijn doorgaans gemakkelijk te vinden aan de hand van schijtsporen en braakballen.



Potentiële nestlocatie van vogels in beplanting.

Door het het rooien van beplanting tijdens de voortplantingsperiode, wordt mogelijk een vogel gedood en een bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels gaat door uitvoering van de voorgenomen activiteiten tijdelijk deels verloren.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:

- Rooien beplanting tijdens de voortplantingsperiode;

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als huisspitsmuis, egel en steenmarter. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten huisspitsmuizen er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats. Deze soort kan een vaste rust- en voortplantingsplaats bezetten in holen en gaten in de grond. Een geschikte plek voor steenmarter om een vaste rust- of voortplantingsplaats, zoals een holle ruimte onder het dakvlak van de bebouwing, te bezetten, ontbreekt in het plangebied. Tevens zijn er geen sporen, zoals prooiresten of uitwerpselen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen takkenhopen of bodem met een dikke strooisellaag aangetroffen die egels zouden kunnen benutten als rust- of voortplantingsplaats.

Door het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een grondgebonden zoogdieren gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en vernield. De functie van het plangebied als

foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren gaat door uitvoering van de voorgenomen activiteiten tijdelijk deels verloren.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:
- Uitvoeren grondverzet;

Vleermuizen

- Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen maar het kan niet worden uitgesloten dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing. De te slopen bebouwing beschikt over een (holle) spouwmuur en er zijn openingen (open stootvoegen) in de gevels aangetroffen die vleermuizen de kans bieden een verblijfplaats te bezetten. De bebouwing is niet vrij toegankelijk voor vleermuizen. Er zijn geen potentiële holenbomen of bomen met loshangende schors aanwezig in het plangebied. Verder zijn er aan de bebouwing geen andere potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, loodslab, vensterluik of zonnewering.



Open stootvoegen in de gevels van de te slopen vleugel bieden vleermuizen de kans een verblijfplaats te bezetten.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en wordt mogelijk vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:
- Slopen bebouwing;

- Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de bebouwing en beplanting, en rond beplanting net buiten het plangebied. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het slopen van bebouwing en het rooien van beplanting neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen mogelijk af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:
- Slopen bebouwing;
- Rooien beplanting;

- Vliegroute

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:
- Geen;

Amfibieën
Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander beschouwd. Voorgenoemde soorten benutten de buitenruimte vermoedelijk als foerageergebied tijdens de donkere uren van de nacht en bezetten er mogelijk een (winter)rustplaats. Amfibieën kunnen een (winter)rustplaats bezetten in de holen en gaten in de grond. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreeppad of poelkikker beschouwd. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied.

Door het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een vaste (winter)rustplaats beschadigd en/of vernield. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor amfibieën neemt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet af.

Te beoordelen activiteit in het kader van de Wnb:
- Uitvoeren grondverzet;

Overige soorten
Er zijn geen andere beschermde soorten aangetroffen. Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een ongeschikt functioneel leefgebied voor deze soorten.

6.4 Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Vogels
Als gevolg van het rooien van beplanting tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord, beschadigd en vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is, voor de in het plangebied voorkomende soorten, niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridische beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:
- Beplanting rooien buiten de voortplantingsperiode (of broedvogelscan uitvoeren);

Vleermuizen

- Verblijfplaatsen

Door het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden.

Omdat de aanwezigheid van een vaste rust- en voortplantingsplaats van vleermuizen niet uitgesloten kan worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het daarvoor geldende onderzoeksprotocol, in dit geval het vleermuisprotocol 2021. Indien vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Om alle functies van de bebouwing in het plangebied te onderzoeken, dient het onderzoek uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september. Op basis van het vervolgonderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden. Indien vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Nader onderzoek naar functie van bebouwing voor vleermuizen;

- Essentieel foerageergebied

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen mogelijk af. Het plangebied betreft echter geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen;

- Essentiële Vliegroute

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op (essentiële) vliegroutes[1] van vleermuizen.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen;

Grondgebonden zoogdieren

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voorplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling.

[1] Vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd wanneer deze essentieel zijn voor het kunnen functioneren van de verblijfplaats van een vleermuis. Niet ieder lijnvormig element waar langs vleermuizen vliegen is een essentiële vliegroute.

De betekenis van het plangebied als foerageergebied is, voor de in het plangebied voorkomende soorten, niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Mits geen grondgebonden zoogdieren (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een toepasbare en goedgekeurde gedragscode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen, mits er geen beschermde zoogdieren gedood worden;

Amfibieën

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieën, die een (winter)rustplaats in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voorplantingsplaats'. Voor het doden van beschermde amfibiesoorten geldt geen vrijstelling. De betekenis van het plangebied als foerageergebied is, voor de in het plangebied voorkomende soorten, niet beschermd. Aantasting leidt niet tot wettelijke consequenties.

Mits er geen amfibieën (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een toepasbare en goedgekeurde gedragscode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Wettelijke consequenties in het kader van de Wnb:

- Geen, mits er geen beschermde amfibieën gedood worden;

Overige soorten

Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedsfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden of ontheffing aanvragen
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden of ontheffing aanvragen
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1	Geen vogels doden of ontheffing aanvragen
Vleermuizen	Rust- of voortplantingsplaats	Mogelijk diverse soorten	Art. 3.5 lid 4	Nader onderzoek uitvoeren
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Mogelijk diverse soorten	Art. 3.5 lid 1	Nader onderzoek uitvoeren
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie is niet beschermd	Geen
Amfibieën	Vaste rustplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art.3.10 lid 1a	Geen dieren doden of ontheffing aanvragen
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

Soortgroep	Vaste rust-plaats	Voortplan-tingsplaats	Vliegroute (vleermuizen)	Essentieel foerageer-gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden
Vogels	Nee	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij vogels gedood, bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Mogelijk	Mogelijk	Nee	Nee	Ja	Nee	Mogelijk
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden

Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.

6.5 Historische gegevens en overige bronnen

Er zijn geen historische gegevens van het plangebied bekend.

6.6 Volledigheid van het onderzoek

Het onderzoek is volledig uitgevoerd met geschikte weersomstandigheden.

HOOFDSTUK 7 CONCLUSIES

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kunnen wél worden uitgesloten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Beschermde dieren benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting wordt gerooid tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten tijdelijk af. Deze functie is voor deze voorkomende soorten niet beschermd en leidt niet tot wettelijke consequenties.

Bijlagen

Bijlage 1. De natuurkalender (indicatie voor het uitvoeren van werkzaamheden het kader van de zorgplicht)
Bijlage 2. Toelichting Wet natuurbescherming
Bijlage 3. Fotobijlage
Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Bijlage 1 Natuurkalender

	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
houtopstanden												
afzetten / hakhoutbeheer												
dunnen												
verwijderen opslag / exoot, nazorg												
heg afzetten												
knotten												
opsnoeien / opkronen												
hoogstam wintersnoei												
hoogstam zomersnoei												
bomen met winterslaapplaats vogels												
vleermuisbomen zomerverblijf												
vleermuisbomen paarplaats												
das												
hazelmuis struweel en hakhoutbeheer												
boomkikker struweel												
Grazige vegetaties												
maaien vochtig/nat grasland												
maaien droog schraalgrasland												
Wateren												
poel opschonen												
boomkikker wateren												
geelbuikvuurpad kleinschalig												
geelbuikvuurpad grootschalig												
Gebouwen m.b.t. vleermuizen												
zomerverblijf												
winterverblijf												

Optimale periode voor werkzaamheden.

Acceptabele periode voor werkzaamheden.
De werkzaamheden verrichten onder voorwaarden zoals beschreven in protocol.

Geen werkzaamheden in deze periode.
Wanneer er wel gewerkt moet worden is een ontheffing verplicht.

Bijlage 2
Toelichting Wet Natuurbescherming

Drie beschermingsregimes
De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels (ruim 700 soorten), zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

Soortenbescherming en het 'nee, tenzij principe'
De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Zorgplicht voor dieren en planten
Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: "De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd".

Vrijstelling regelgeving
Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. In (veel) gevallen kunt u gebruik maken van een vrijstelling. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen. Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals door middel van een Programmatische Aanpak of via een provinciale verordening. Overigens is ook een vrijstelling in de vorm van een ministeriële regeling mogelijk.

Provinciale staten kunnen vrijstelling van de verbodsbepalingen verlenen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Gedragscodes die zijn opgesteld onder de Flora- en faunawet kunnen worden uitgebreid ten aanzien van soorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd worden maar dat op grond van de Flora- en faunawet nog niet waren. Goedkeuring van een gedragscode op grond van de Flora- en faunawet blijft ook onder de Wet natuurbescherming geldig, voor de duur van de goedkeuring. Daarna dient de gedragscode voor goedkeuring getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Welke soorten zijn beschermd?
De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Vrijgestelde soorten
In afwijking van de verboden in artikel 3.10, eerste lid, van de Wet is het toegestaan om van de onderstaande soorten de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat. Het opzettelijk 'doden' van onderstaande soorten is in sommige provincies eveneens toegestaan. De vrijstelling is van kracht wanneer de handeling verband houdt met de volgende activiteiten:

- de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;
- het bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer.

Overzicht algemene vrijstellingen soorten per provincie

Op basis van door PS vastgestelde provinciale verordeningen d.d. 25 april 2022

Nederlandse Naam	Wetenschappelijke Naam	Drenthe	Flevoland	Friesland	Gelderland	Groningen	Limburg	Noord-Brabant	Noord-Holland	Overijssel	Utrecht	Zeeland	Zuid-Holland	Ministerie EZ (AMvB RN art 3.31)
	Zoogdieren													
Aardmuis	*Microtus agrestis*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Bosmuis*	*Apodemus sylvaticus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Bunzing	*Mustela putorius*	√		√5			√				√		√	√
Dwergmuis	*Micromys minutus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Dwergspitsmuis	*Sorex minutus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Egel	*Erinaceus europaeus*	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√	√
Eekhoorn	*Sciurus vulgaris*						√1							
Gewone bosspitsmuis	*Sorex araneus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Haas	*Lepus europeus*	√	√	√	√		√	√	√	√	√		√	√
Hermelijn	*Mustela erminea*	√		√5			√				√		√	√
Huisspitsmuis*	*Crocidura russula*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Konijn	*Oryctolagus cuniculus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√
Molmuis	*Arvicola scherman*						√							
Ondergrondse woelmuis	*Pitymys subterraneus*	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√		√
Ree	*Capreolus capreolus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Rosse woelmuis	*Clethrionomys glareolus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Steenmarter	*Martes foina*			√			√2							
Tweekleurige bosspitsmuis	*Sorex coronatus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√		√
Veldmuis*	*Microtus arvalis*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Vos	*Vulpes vulpes*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Wezel	*Mustela nivalis*	√		√5		√	√				√		√	√
Wild zwijn	*Sus scrofa*							√						
Woelrat	*Arvicola terrestris*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
	Amfibieën en reptielen													
Bruine kikker	*Rana temporaria*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Gewone pad	*Bufo bufo*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Hazelworm	*Anguis fragilis*						√3							
Kleine watersalamander	*Lissotriton vulgaris*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Levendbarende hagedis	*Zootoca vivipara*						√4							
Meerkikker	*Pelophylax ridibundus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	*Pelophylax klepton esculentus*	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
wettelijke belangen:														
3.10.2.a / Rnb 3.31.d	ikv RO en gebruik van gebieden	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3.10.2.d	voorkomen onnodig lijden		√								√			
3.10.2.e / Rnb 3.31.b	ikv bestendig beheer of onderhoud landbouw of bosbouw	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√	√	√
3.10.2.f / Rnb 3.31.a	ikv bestendig beheer of onderhoud overig	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3.10.2.g	ikv bestendig beheer of onderhoud landsch kwaliteiten bepaald gebied	√	√	√	√		√	√		√	√	√	√	
3.10.2.i / Rnb 3.31.c	bestendig gebruik					√						√		√
(geldt alleen voor vrijgestelde amfibieën) ikv bescherming wilde flora, fauna & habitats, en onderzoek & onderwijs										√				
verbodsbepalingen:														
art. 3.10, lid 1, onder a	doden	√**		√**		√**			√		√**	√	√	√
art. 3.10, lid 1, onder a	vangen	√**	√	√**	√**	√**	√**	√	√	√**	√	√	√	√
art. 3.10, lid 1, onder b	beschadigen of vernielen vaste voortplantings- of rustplaatsen	√	√	√**	√	√	√	√	√	√**	√	√	√	√

Overzicht algemene vrijstellingen soorten per provincie



Legenda:

√ soort is vrijgesteld
* voor deze soorten daarnaast algemene vrijstelling in/op gebouwen en bijbehorende erven Wnb 3.10 3e lid
** de vrijstelling is verleend onder specifieke voorwaarden. Doden is niet altijd voor iedere soort toegestaan. Ga naar de betreffende verordening of rergeling voor meer informatie.

1 de vrijstelling geldt in de periode maart- april en juli tot en met november
2 de vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met februari
3 de vrijstelling geldt in de periode juli, augustus en september
4 de vrijstelling geldt in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober
5 de vrijstelling voor deze soorten wordt ingetrokken met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2022.

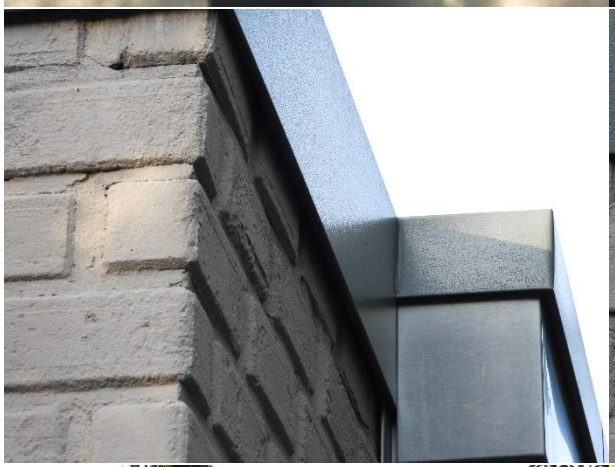
Opmerking bij Friesland: Er gelden allerlei aanvullende voorschrifen aan de vrijstelling mbt doden, vangen, vrijlaten en beschadigen of vernielen van verblijfplaatsen. In de stukken wordt ook vrijstelling gegeven voor de mol, maar deze is niet beschermd onder de Wnb. Deze omissie wordt rechtgezet bij de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2022.|

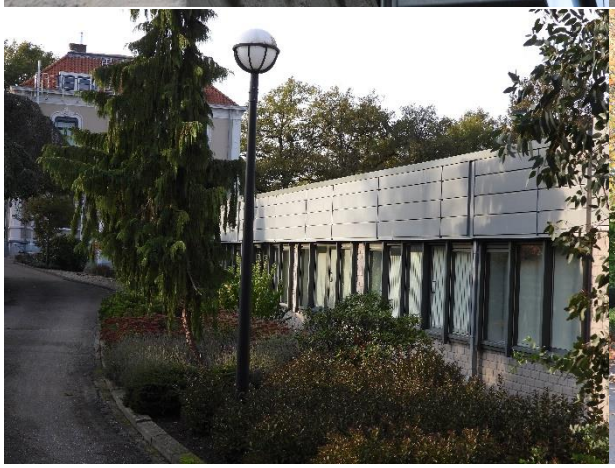
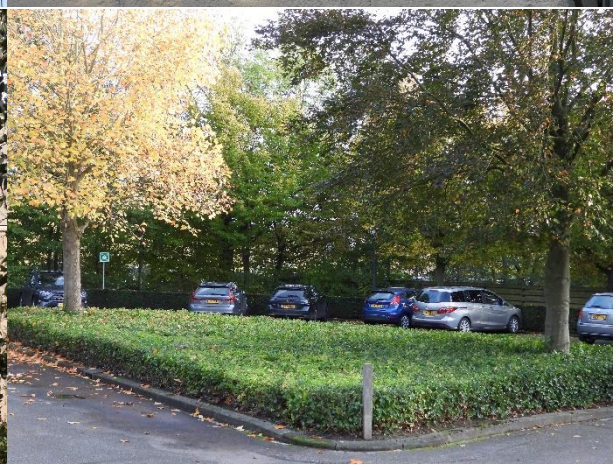
Legenda 'Overzicht algemene vrijstellingen soorten per provincie'.

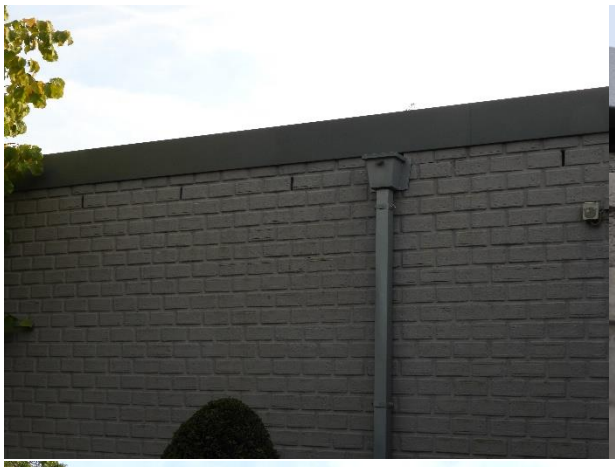
Bijlage 3. Fotobijlage













Bijlage 4. Geraadpleegde bronnen:

Internet:

https://www.verspreidingsatlas.nl

https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/

https://www.regelink.net/kenniscentrum/beschermde-soorten-wet-natuurbescherming/

https://calculator.aerius.nl

http://www.ruimtelijkeplannen.nl

https://pdokviewer.pdok.nl/

https://www.ndff.nl/

Bijlage 5. Jaarrond beschermde nesten

#	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Categorie
1	Steenuil	*Athena noctua*	1
2	Gierzwaluw	*Apus apus*	2
3	Huismus	*Passer domesticus*	2
4	Huiszwaluw	*Delichon urbicum*	2
5	Roek	*Corvus frugilegus*	2
6	Boerenzwaluw	*Hirundu rustica*	3
7	Bosuil	*Strix aluco*	3
8	Grote gele kwikstaart	*Motacilla cinerea*	3
9	Kerkuil	*Tyto alba*	3
10	Oehoe	*Bubo bubo*	3
11	Ooievaar	*Ciconia ciconia*	3
12	Slechtvalk	*Falco peregrinus*	3
13	Zwarte specht	*Dryocopus martius*	3
14	Boomvalk	*Falco subbuteo*	4
15	Buizerd	*Buteo buteo*	4
16	Havik	*Accipiter gentilis*	4
17	Raaf	*Corvus corax*	4
18	Ransuil	*Asio otus*	4
19	Sperwer	*Accipiter nisus*	4
20	Torenvalk	*Falco tinninculus*	4
21	Wespendief	*Pernis apivorus*	4
22	Zeearend	*Haliaeetus albicilla*	4
23	Zwarte wouw	*Milvus migrans*	4
24	Blauwe reiger	*Ardea cinerea*	5
25	Bonte vliegenvanger	*Ficedula hypoleuca*	5
26	Boomklever	*Sitta europaea*	5
27	Boomkruiper	*Certhia brachydactyla*	5
28	Draaihals	*Jynx torquilla*	5
29	Gekraagde roodstaart	*Phoenicurus phoenicurus*	5
30	Glanskop	*Parus palustris*	5
31	Grauwe vliegenvanger	*Muscicapa striata*	5
32	Groene specht	*Picus viridis*	5
33	Grote bonte specht	*Dendrocopos major*	5
34	Grutto	*Limosa limosa*	5
35	IJsvogel	*Alcedo atthis*	5
36	Kleine bonte specht	*Dryobates minor*	5
37	Kortsnavelboomkruiper	*Certhia familiaris macrodactyla*	5
38	Middelste bonte specht	*Dendrocoptes medius*	5
39	Oeverzwaluw	*Riparia riparia*	5
40	Ringmus	*Passer montanus*	5
41	Spreeuw	*Sturnus vulgaris*	5
42	Tapuit	*Oenanthe oenanthe*	5
43	Tureluur	*Tringa totanus*	5
44	Veldleeuwerik	*Alauda arvensis*	5
45	Wulp	*Numenius arquata*	5
46	Zomertortel	*Streptopelia turtur*	5
47	Zwarte mees	*Periparus ater*	5
48	Zwarte roodstaart	*Phoenicurus ochruros*	5

Categorie 1: Nesten die gedurende het broedseizoen in gebruik zijn als nest en buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats
Categorie 2: Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar
Categorie 3: Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar
Categorie 4: Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen
Categorie 5: Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen

Deze lijst met vogelsoorten maakt onderdeel uit van de beleidsregels Natuur Overijssel 2019. Kijk voor nadere informatie in de handreiking "Soortenbescherming in Overijssel; Handreiking voor het aanvragen van een ontheffing" op de website http://www.overijssel.nl/loket/vergunning/milieu-natuur/wet-3/

Nader onderzoek vleermuizen

Ruiterlaan 7 te Zwolle

Colofon

Nader onderzoek vleermuizen
Ruiterlaan 7 te Zwolle

Abonnementhouder van de Nationale Databank Flora en Fauna

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: BJZ

Projectnummer en versie: 5029 versie 1.0	Status: Definitief
Auteur: [redacted]	Veldmedewerker(s): [redacted]
Ligging projectgebied: Ruiterlaan 7 Zwolle	Rapportdatum: 4-12-2023

Correspondentieadres:
Nobelstraat 7-5
7131PZ Lichtenvoorde

E: info@natuurbankoverijssel.nl
T: 0850-509852

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Voorgenomen activiteit 3
Hoofdstuk 2 Het onderzoeksgebied 4
2.1 Situering 4
Hoofdstuk 3 Methode 5
3.1 Methode 5
Hoofdstuk 4 Resultaten 6
4.1 Vleermuizen 6
4.2 Overige soorten 6
Hoofdstuk 5 Samenvatting en conclusies 6
5.1 Samenvatting 6
5.2 Wettelijke consequentie 6
5.3 Geldigheid 6

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit rapport heeft betrekking op een voorgenomen initiatief aan het bestaande kantoor aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle, gemeente Zwolle. Het kantoor bestaan uit een monumentale villa en een aangebouwde vleugel. De bedoeling is om de aangebouwde vleugel te renoveren en hier gedeeltelijk een extra etage toe te voegen

Uit een verkennend natuurwaardenonderzoek, uitgevoerd op 26 oktober 2022 [1], bleek, dat de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het te slopen deel, niet uitgesloten kon worden middels een visuele inspectie en dat vervolgonderzoek vereist is om met voldoende zekerheid te kunnen beoordelen of vleermuizen en hun eventuele verblijfplaats, negatief beïnvloed worden door de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van de zorgplicht (Art. 1.11 Wet natuurbescherming) moet voorafgaand aan een ingreep, welke mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde diersoorten, een effectbeoordeling plaats vinden. Omdat met een eenmalige visuele inspectie, de functie en betekenis van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen niet (volledig) vastgesteld kan worden, was gericht vervolgonderzoek noodzakelijk.

In voorliggend rapport worden de bevindingen van onderzoek naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen gepresenteerd. De rapportage wordt afgesloten met het vaststellen van de wettelijke consequenties en eventuele vervolgstappen.

1.2 Voorgenomen activiteit

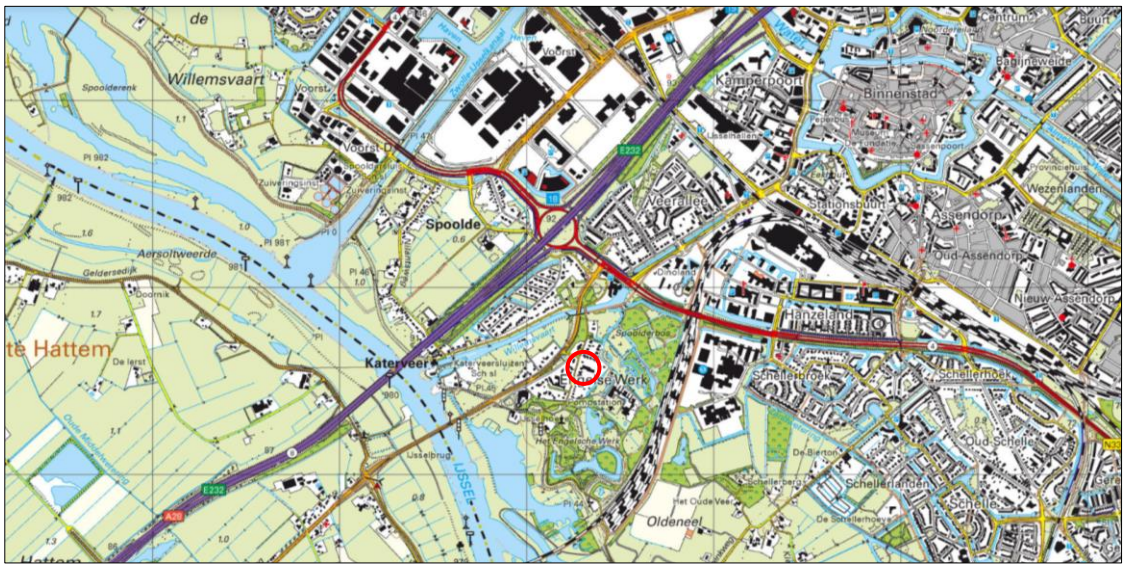
De aanbouw aan de achterzijde (kantoor) wordt gedeeltelijk gesloopt en er wordt een verdieping op het te behouden deel geplaatst.

[1] Bevindingen zijn gerapporteerd in rapport 4849 van Natuurbank Overijssel. Eigen uitgave, Natuurbank Overijssel.

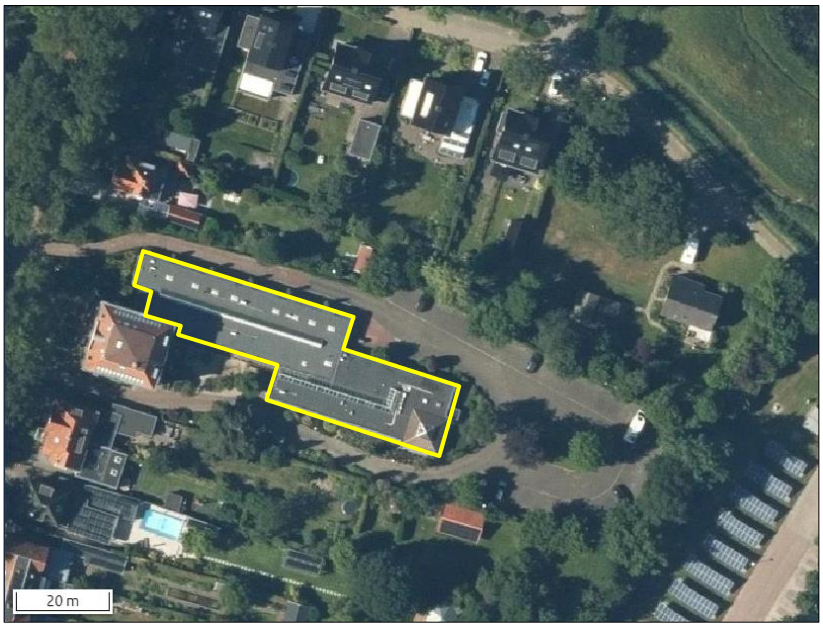
HOOFDSTUK 2 HET ONDERZOEKSGEBIED

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle, gemeente Zwolle. Het ligt aan de rand van de woornkern Zwolle in een bosrijke wijk en wordt omgeven door stedelijke gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



Globale ligging van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode cirkel aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Begrenzing van het onderzoeksgebied (gele lijn) (bron luchtfoto: ruimtelijkeplannen.nl).

HOOFDSTUK 3 METHODE

3.1 Methode

Vleermuizen
Voor het in kaart brengen van vleermuizen is zowel visueel als auditief geïnventariseerd. Met behulp van een heterodyne batdetector met opname- en vertragingsfunctie (type:Petterson D240x) is de echolocatie die vleermuizen uitzenden voor ons hoorbaar gemaakt. Wanneer op basis van frequentie, klank en ritme niet met 100% zekerheid de soort bepaald kon worden, is een opname gemaakt op een extern opname apparatuur (type: Zoom H2n). Door de dieren ook zoveel mogelijk visueel waar te nemen is de determinatie geverifieerd en is het gedrag (en daarmee vaak de functie van het gebied) vastgesteld. Dit onderzoek is specifiek gericht op het in kaart brengen van verblijfplaatsen, soortsamenstelling en gebiedsgebruik. Tijdens het onderzoek is ook gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera (Pulsar Helion xq28). Een dergelijke camera is van grote meerwaarde bij het waarnemen van zwermende dieren tijdens het binnenvliegen, tijdens de baltsperiode en voor het waarnemen van vleermuizen met een extreem zachte sonar, zoals de gewone grootoorvleermuis.

Het onderzoek is opgezet om duidelijkheid te krijgen over de functie van het gebouw in het onderzoeksgebied als verblijfplaats voor vleermuizen. Het onderzoek is afgestemd op het mogelijk voorkomen van alle gebouwbewonende soorten. Het gebouw lijkt geschikt als zomer-, kraam- en paarverblijfplaats. Gelet op de aard van de bebouwing, lijkt het niet bijzonder geschikt als (massa)winterverblijfplaats vanwege de lage bouwhoogte en geringe bouwmassa.

Het onderzoek is uitgevoerd door te posten op diverse plekken met een batdetector nabij de te slopen bebouwing. De onderzoekers hebben hebben het onderzoeksgebied te voet bezocht waarbij specifiek gelet is op uit- en invliegende dieren.

Onderzoekers
Het onderzoek is uitgevoerd door drie ervaren onderzoekers die onderling met elkaar in contact staan middels een portofoon. Het betrof allen ervaren veldbiologen met ervaring op het gebied van vleermuisonderzoek.

Voor het in beeld brengen van de betekenis van de bebouwing voor vleermuizen zijn vijf verschillende bezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht. De bezoeken in juni en juli zijn uitgevoerd voor het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven, de bezoeken in augustus en september zijn uitgevoerd in verband met onderzoek naar winter- en paarverblijfplaatsen.

In onderstaande tabel worden de verschillende bezoekdata weergegeven.

bezoekdatum	tijdstip	Zon op/onder	n-onder-zoekers	Doel	Weersomstandigheden
3-6-2023	21:45-0:00	21:48	3	Zomerverblijfplaatsen & kraamkolonies	Bewolkt, 16°C, droog, wind 1-2 Bft
14-6-2023	2:10-5:15	5:13	3	Zomerverblijfplaatsen & kraamkolonies	Half Bewolkt, 15°C, droog, windstil
2-7-2023	21:55-0:00	21:59	3	Zomerverblijfplaatsen & kraamkolonies	Bewolkt, 18°C, droog, wind 1-2 Bft
17-8-2023	23:55 – 2:00	20:56	2	Paarverblijfplaatsen en winterverblijfplaatsen	Bewolkt, 17°C, droog, windstil
8-9-2023	0:00 – 2:00	20:07	2	Paarverblijfplaatsen en winterverblijfplaatsen	Bewolkt, 16°C, droog, windstil

Bezoekschema vleermuisonderzoek in het onderzoeksgebied.

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN

4.1 Vleermuizen
Er zijn géén aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing.

4.2 Overige soorten
Er zijn geen andere beschermde soorten in het onderzoeksgebied vastgesteld, anders dan vermeld in de rapportage van het verkennend natuurwaardenonderzoek.

HOOFDSTUK 5 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

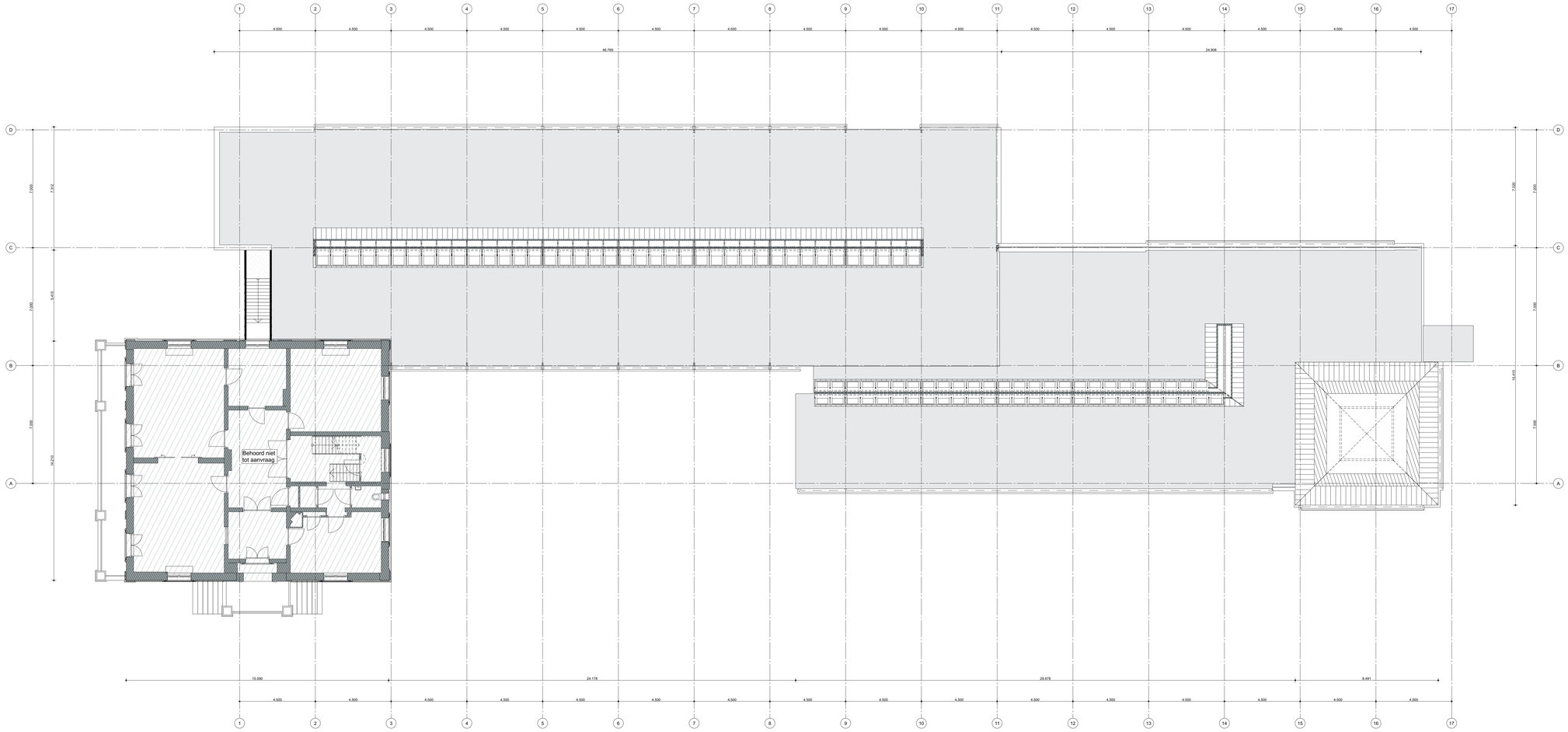
5.1 Samenvatting
In de periode juni-september 2023 is bebouwing aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle onderzocht op verblijfplaatsen van vleermuizen.

Uit het onderzoek is niet gebleken dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in bebouwing in het onderzoeksgebied.

Het onderzoek is volledig uitgevoerd en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd. Er hoeft geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

5.2 Wettelijke consequentie
Geen.

5.3 Geldigheid
Veldbiologische gegevens, zoals verzameld in dit onderzoek, zijn drie jaar bruikbaar.



RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENINGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

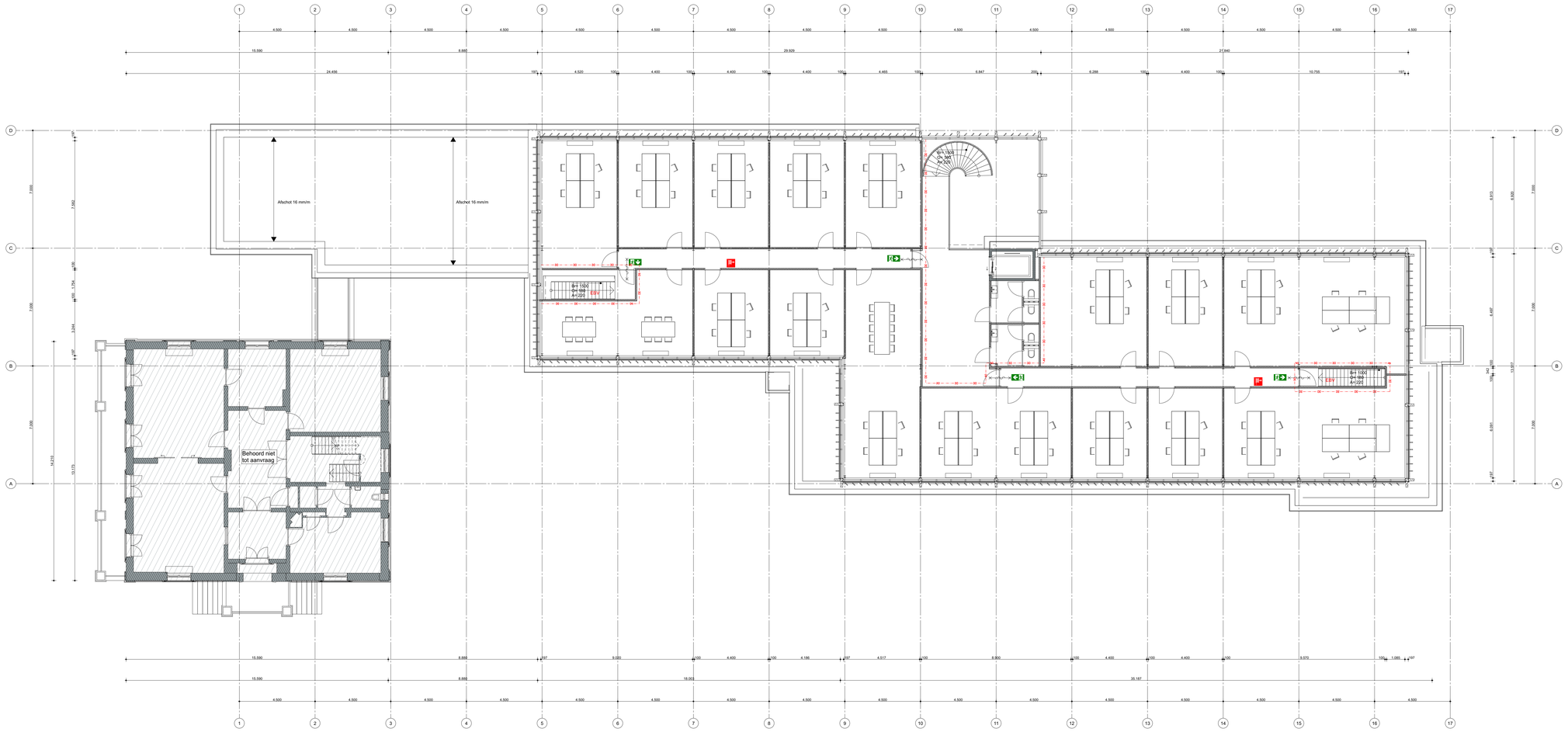
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
1e verdieping bestaand

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

tekeningnr.
BT-12



RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENINGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ionisrend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
1e verdieping gewijzigd

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

tekeningnr:
BA-12

Schetsontwerp _ Ruiterlaan 7 Zwolle

Schaal 1:150



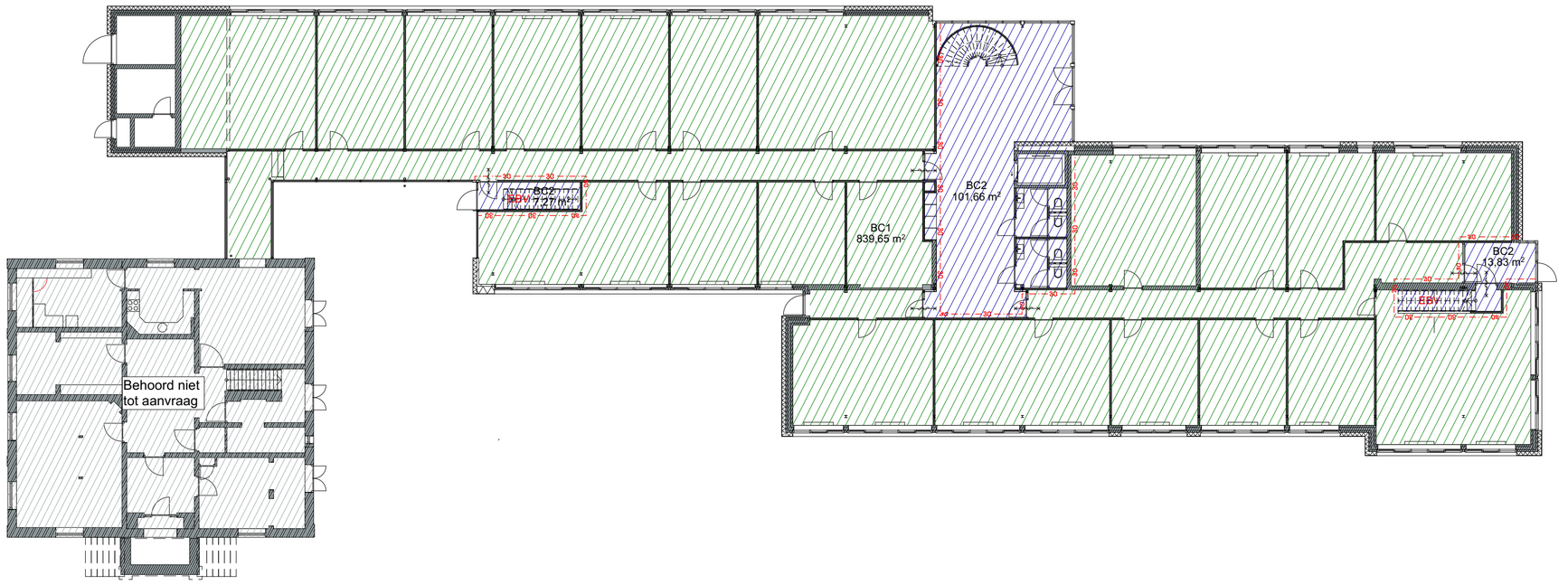
Opdrachtgever:	Resido Vastgoed BV Bloemendalstraat 7 8011 PJ Zwolle				
Project:	Ruiterlaan 7 Zwolle				
Betreft:	Schetsontwerp				
Projectnummer :	18-0967	Datum :	28-11-2023	Getekend door :	NW/ MD
Besteknummer :	I230087	Gewijzigd :	18-12-2023 01	Bijlagen :	.
Schaal :	1 : 150	Definitief :	00-00-0000	Formaat :	A0

Studio Nico Wissing

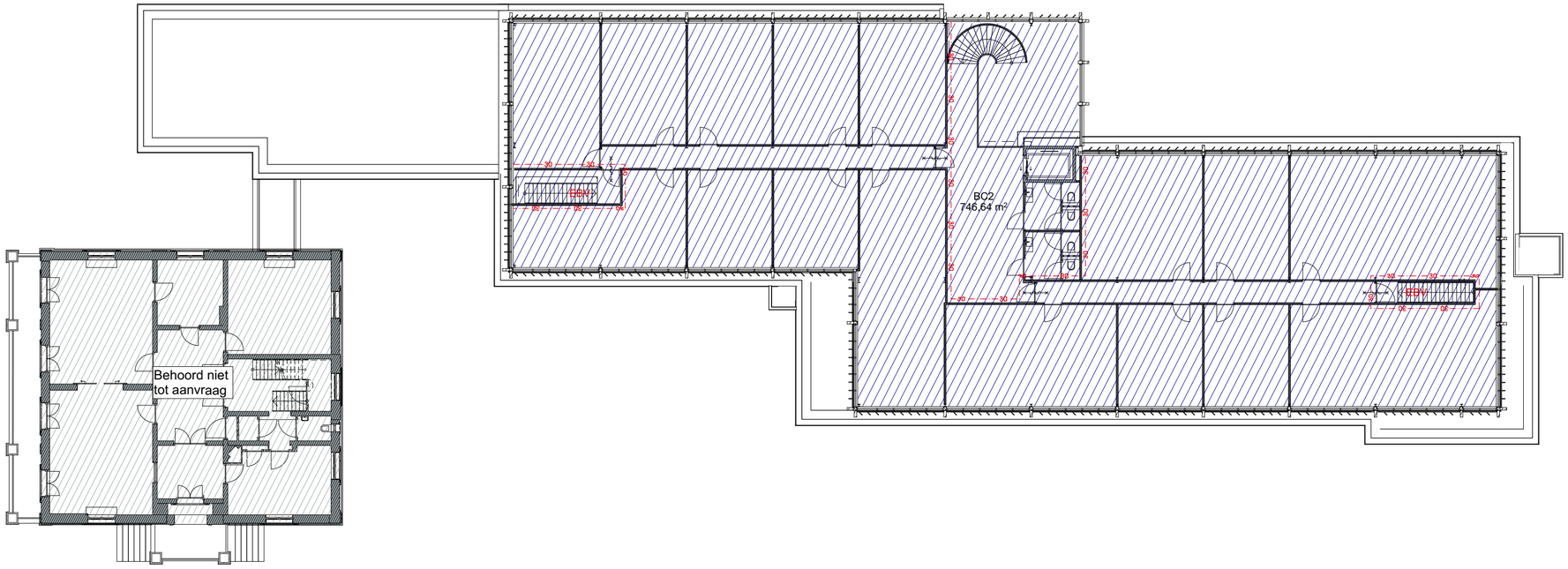
Studio Nico Wissing
Julianaweg 22
7078 AR Megchelen

T: 088 100 1880
www.nicowissing.com
info@nicowissing.com

Deze tekening blijft eigendom van Studio Nico Wissing en mag zonder schriftelijke toestemming niet gekopieërd of getoond worden.
Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op eventuele onvolkomenheden in deze presentatie.



souterrain (gewijzigd)



1e verdieping (gewijzigd)

brandcompartiment 1
brandcompartiment 2

Versteegh
Hofman
Architecten

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Brandcompartiment

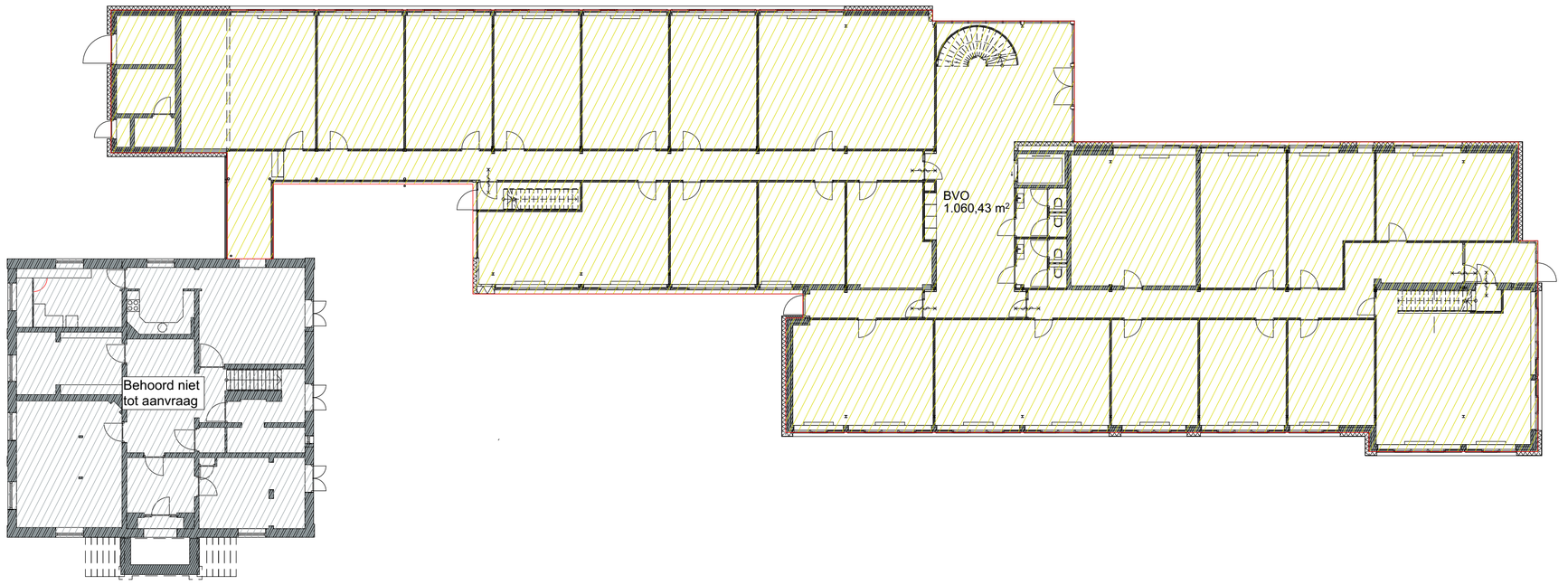
projectnummer: 2144
formaat: A2

fase: Structuur ontwerp
schaal: 1:200

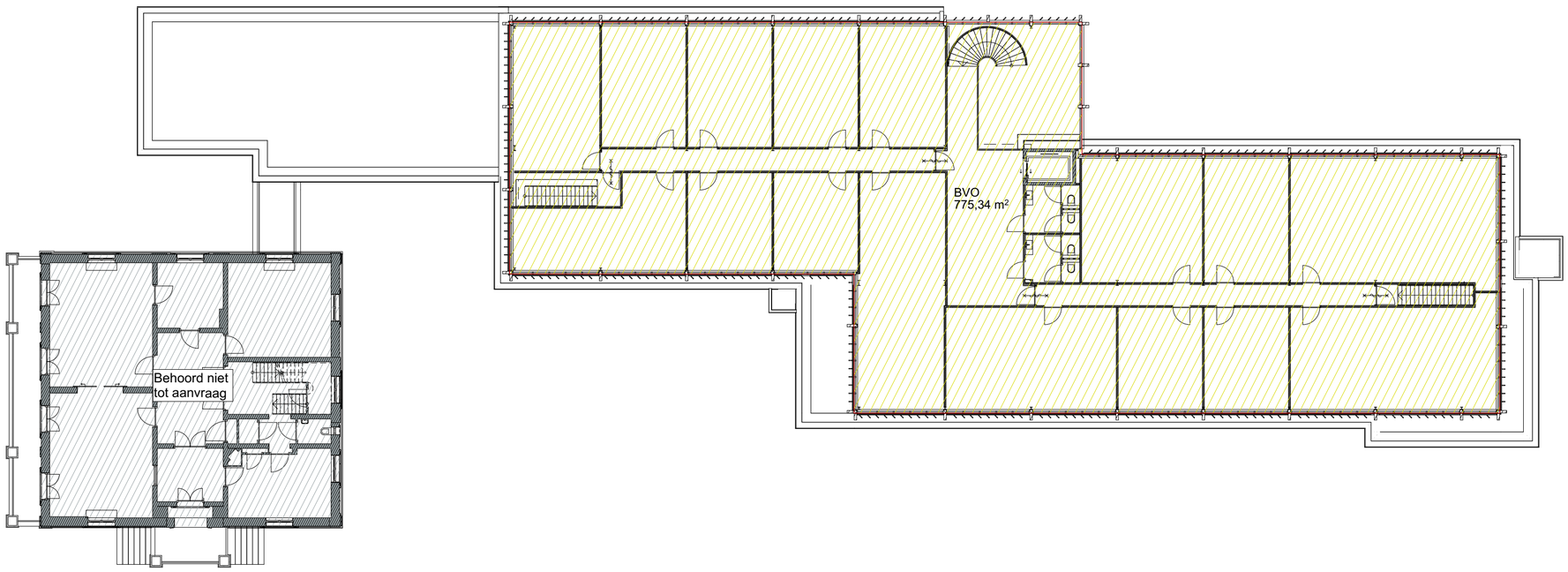
getekend: LvE
datum: 22-12-2023

gewijzigde datum:
A:
B:

tekeningnr.
BA-61



souterrain (gewijzigd)



1e verdieping (gewijzigd)

brutovloeroppervlakte

Versteegh
Hofman
Architecten

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Brutovloeroppervlak

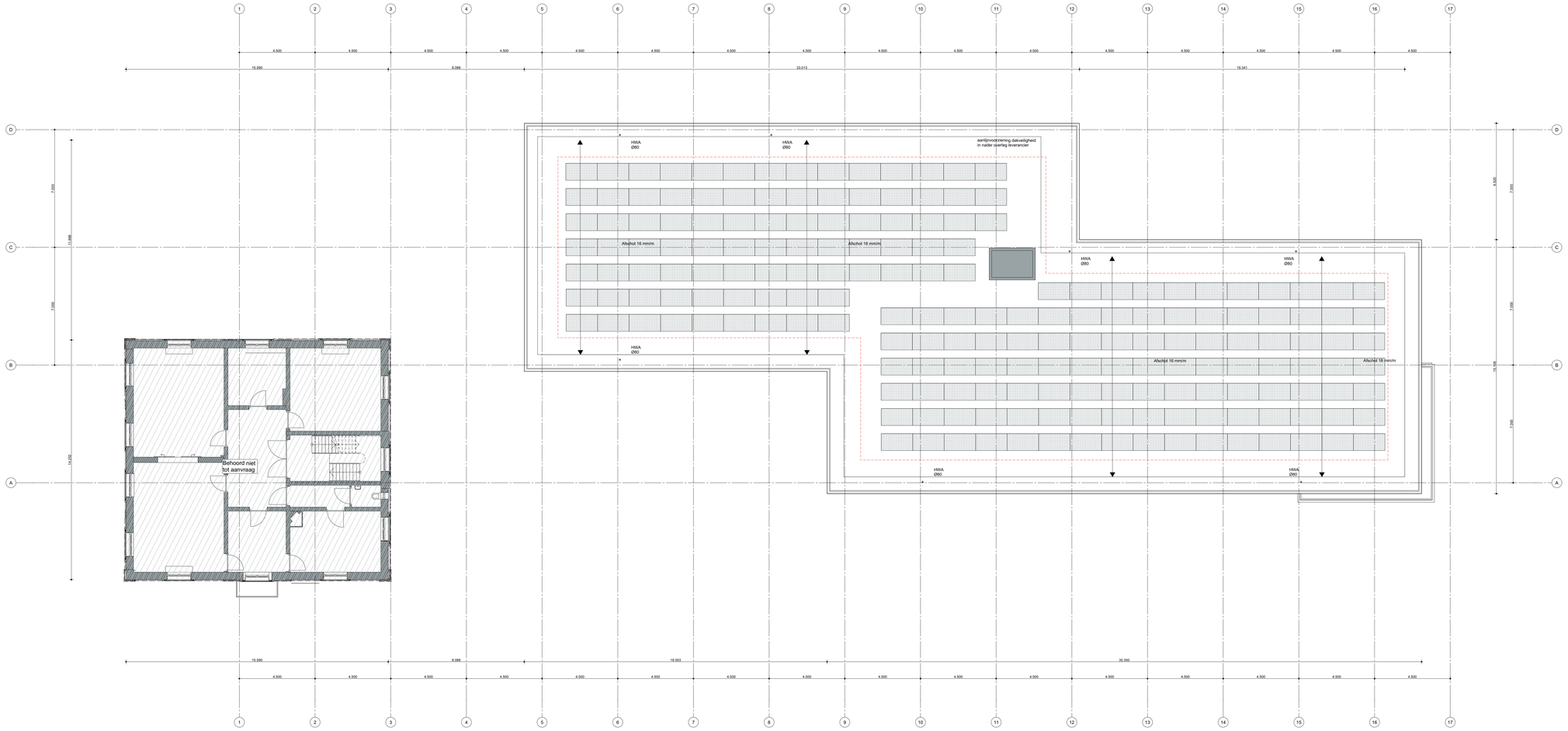
projectnummer: 2144
formaat: A2

fase: Structuur ontwerp
schaal: 1:200

getekend: LvE
datum: 22-12-2023

gewijzigde datum:
A:
B:

tekeningnr.
BA-60



RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENINGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
– – 30 – – 30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

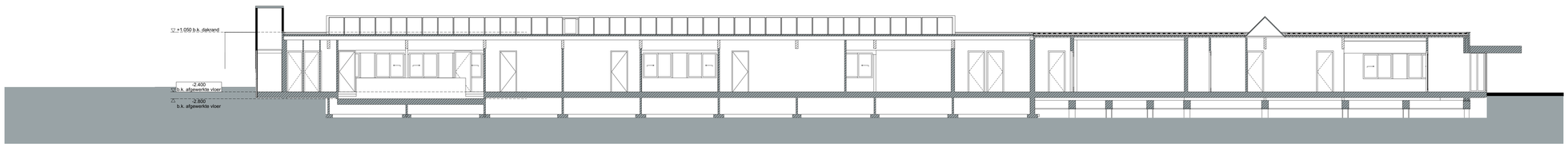
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Dak gewijzigd

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	schaal:	formaat:	status:
LvE	1:100	A0	Concept

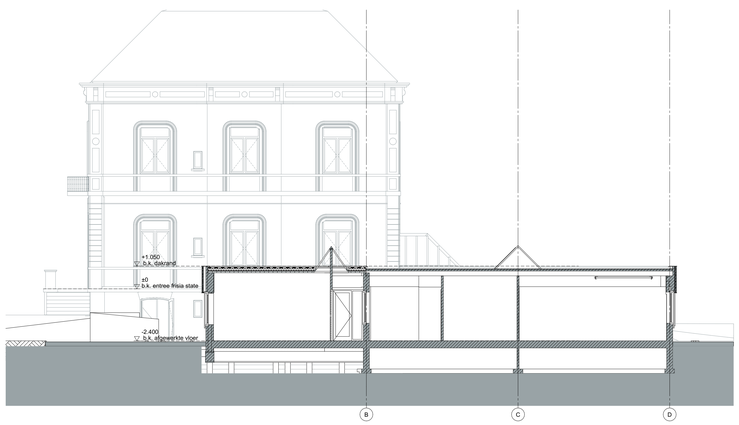
tekeningnr:
BA-13



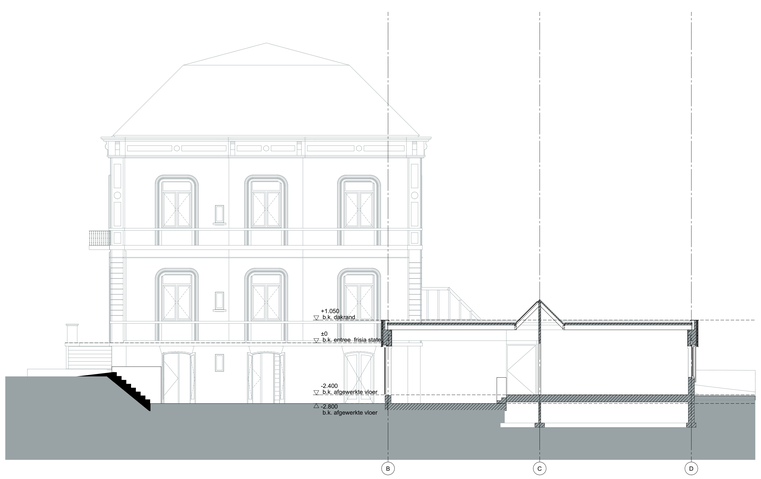
DOORSNEDE A-A (bestaand)



DOORSNEDE B-B (bestaand)



DOORSNEDE C-C (bestaand)



RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENIGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NIEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

⊢∿∿⊣	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
– – 30 – – 30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

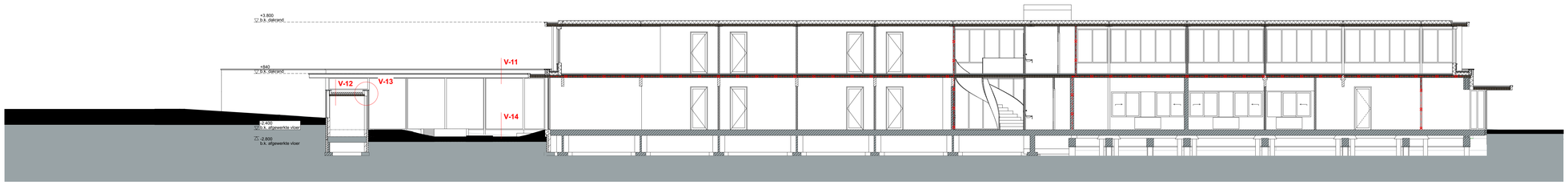
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

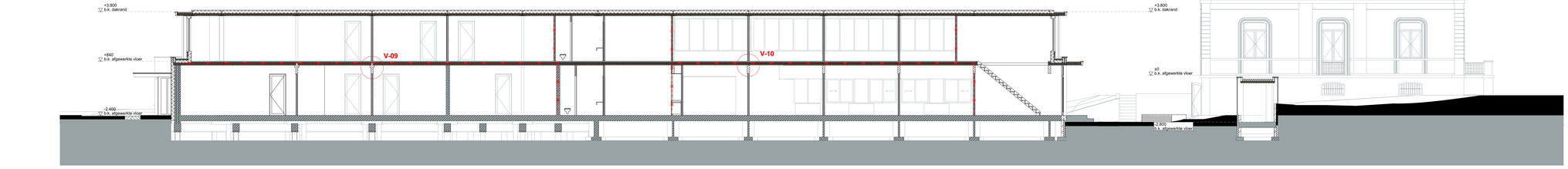
onderwerp:
Doorsnedes bestaand

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

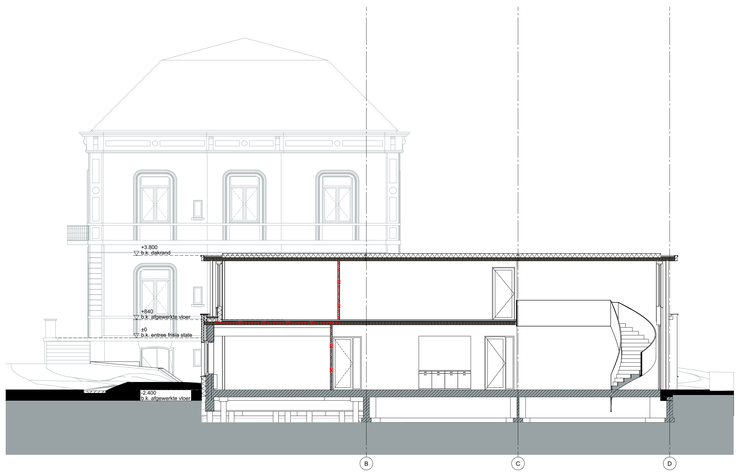
tekeningnr.
BT-30



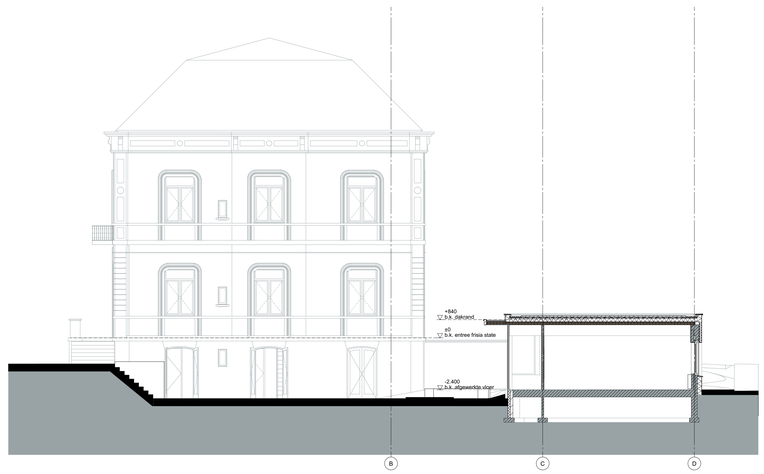
DOORSNEDE A-A (gewijzigd)



DOORSNEDE B-B (gewijzigd)



DOORSNEDE C-C (gewijzigd)



DOORSNEDE D-D (gewijzigd)

RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENROLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENIGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NIEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

⋊∿∿⋉	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
– – –30– – –30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

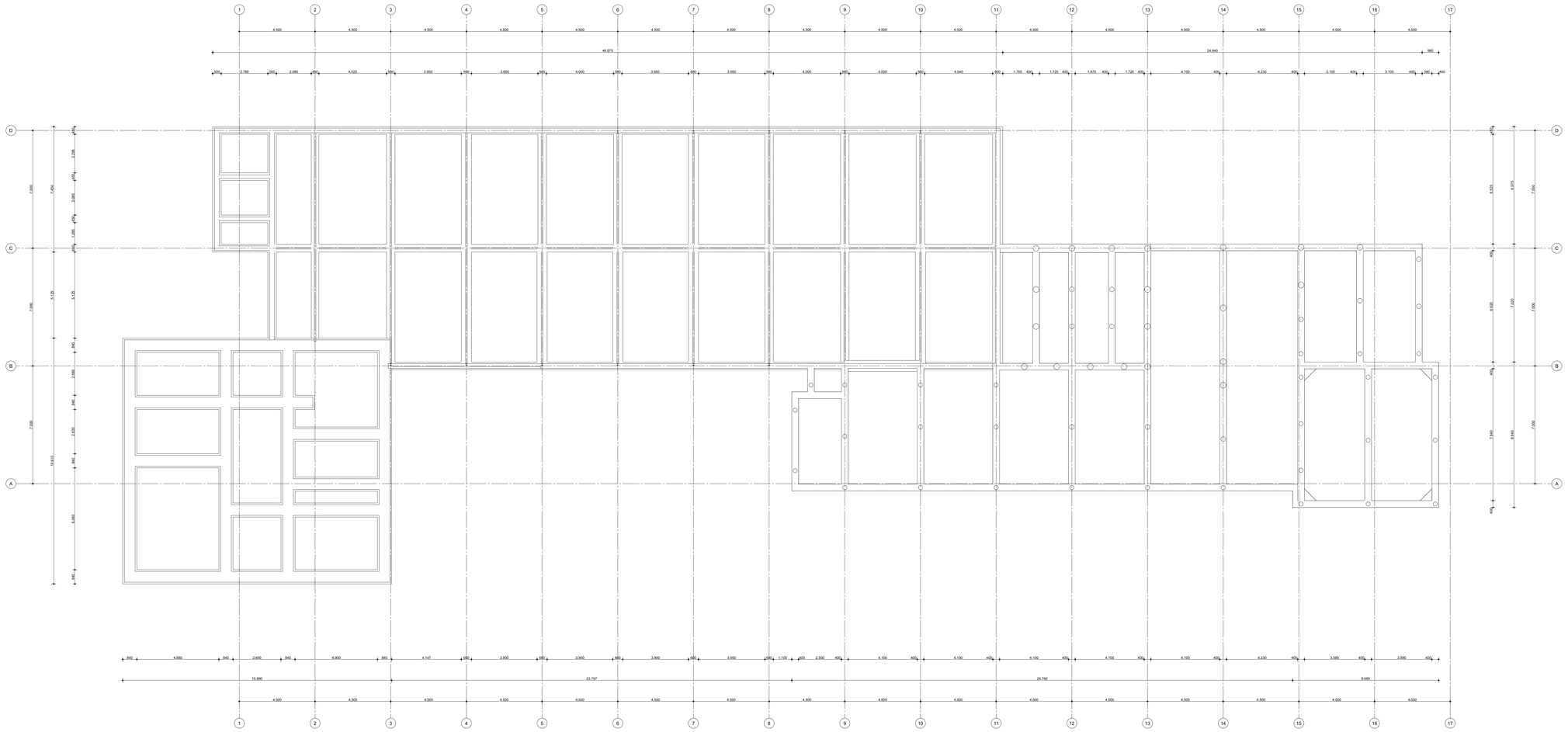
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Doorsnedes gewijzigd

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

tekeningnr:
BA-30



RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENIGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
– – – 30 – – – 30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ionisrend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

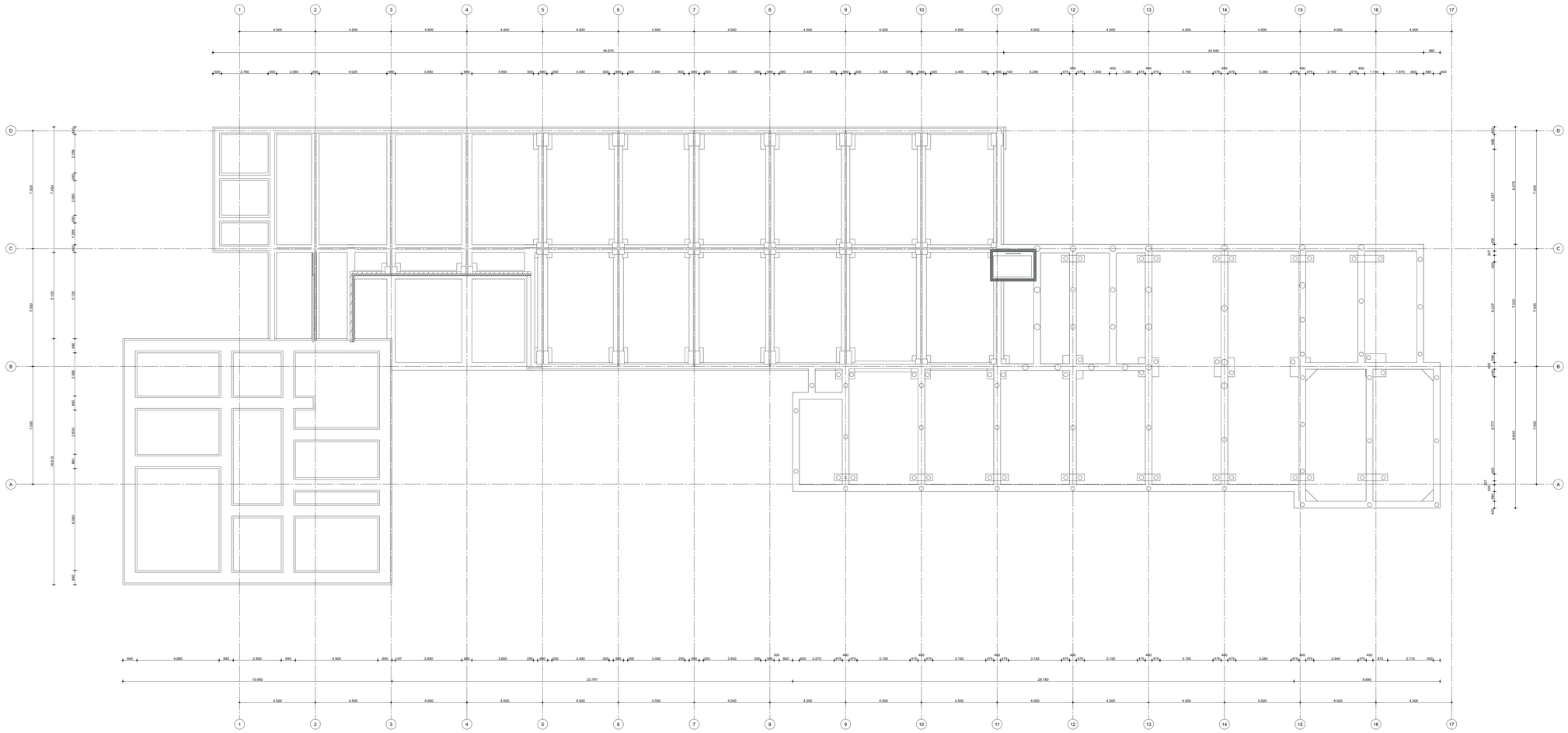
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Fundering bestaand

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	schaal:	formaat:	status:
LvE	1:100	A0	Concept

tekeningnr:
BT-10



RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENINGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

×–∿∿–×	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
– – –30– – –30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ionisrend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

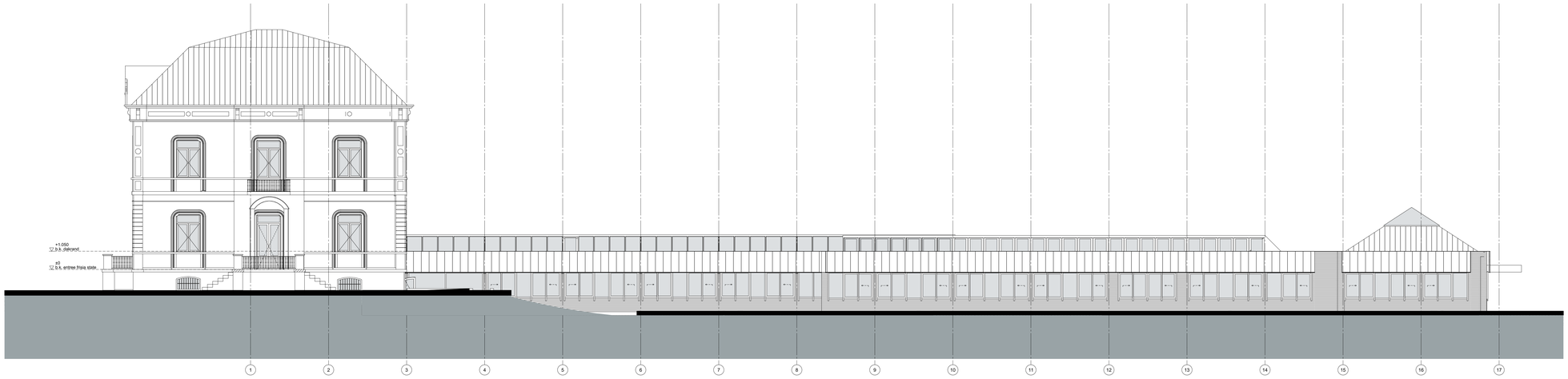
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

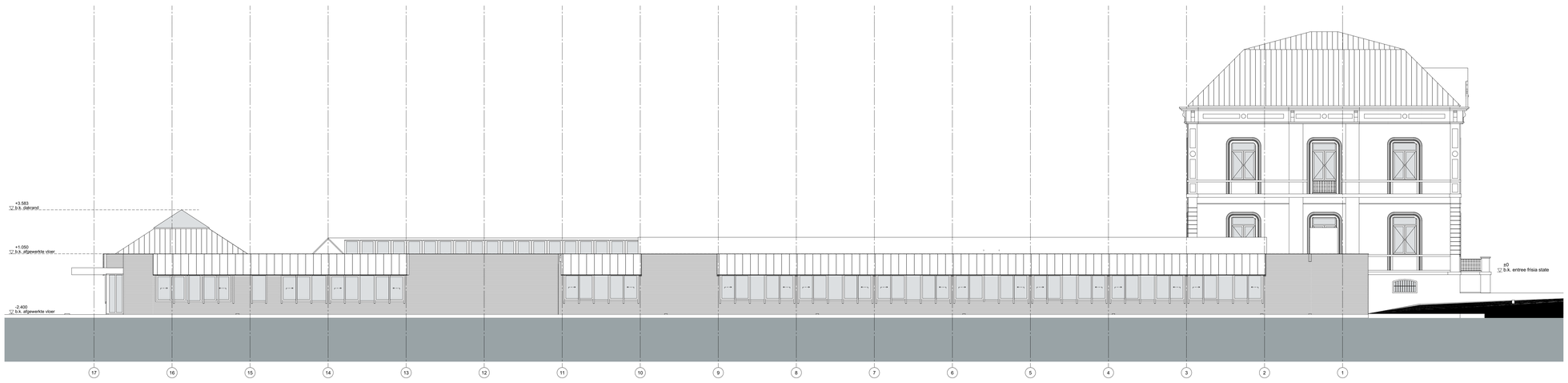
onderwerp:
Fundering gewijzigd

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	schaal:	formaat:	status:
LvE	1:100	A0	Concept

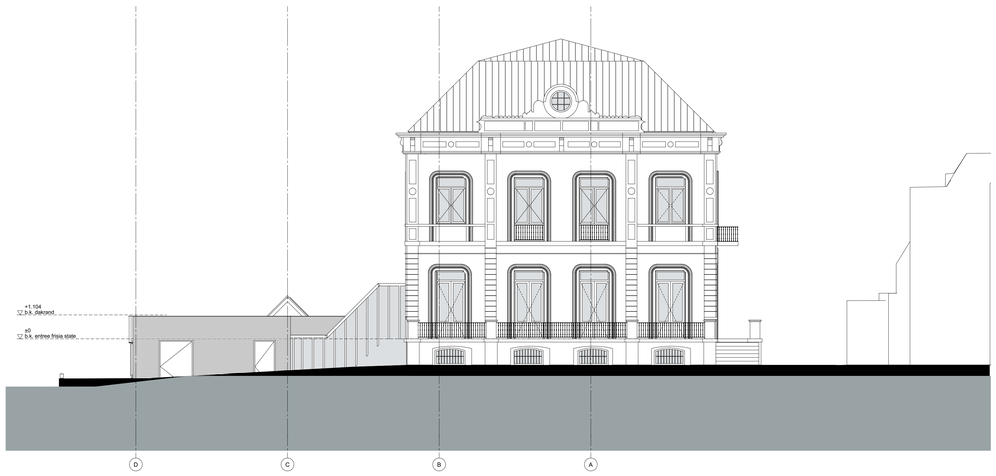
tekeningnr:
BA-10



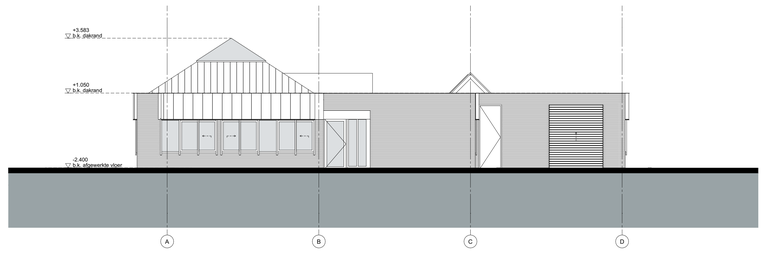
ZUIDGEVEL (bestaand)



NOORDGEVEL (bestaand)



WESTGEVEL (bestaand)



OOSTGEVEL (bestaand)

RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENIGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

✕ ∿∿ ✕	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
– – –30– – –30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

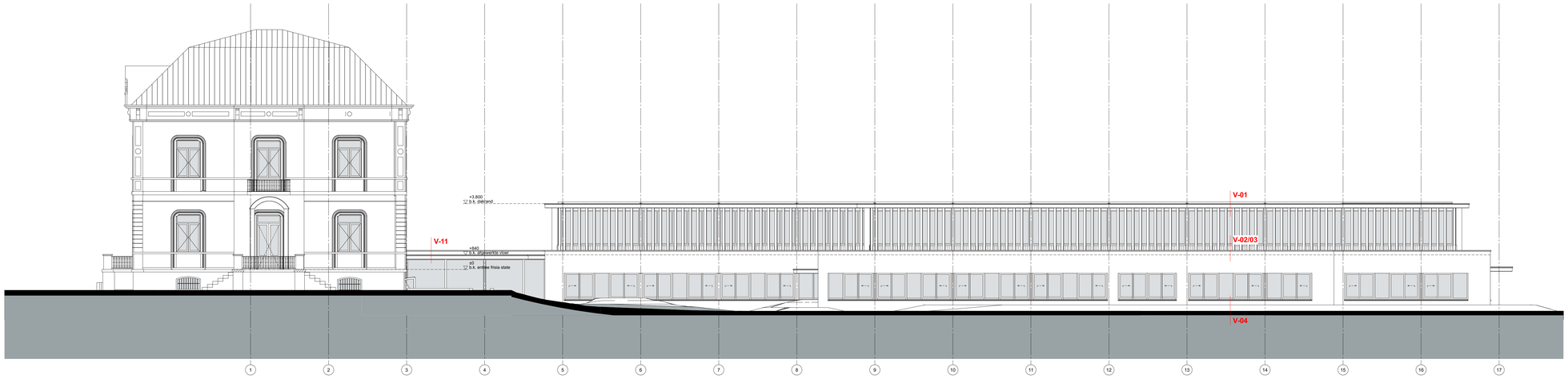
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

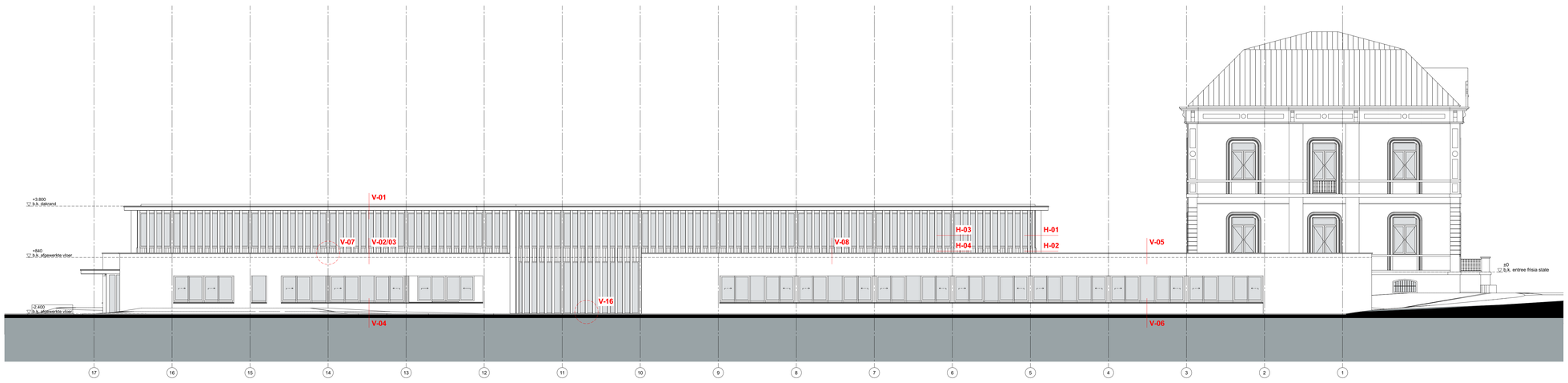
onderwerp:
Gevels bestaand

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

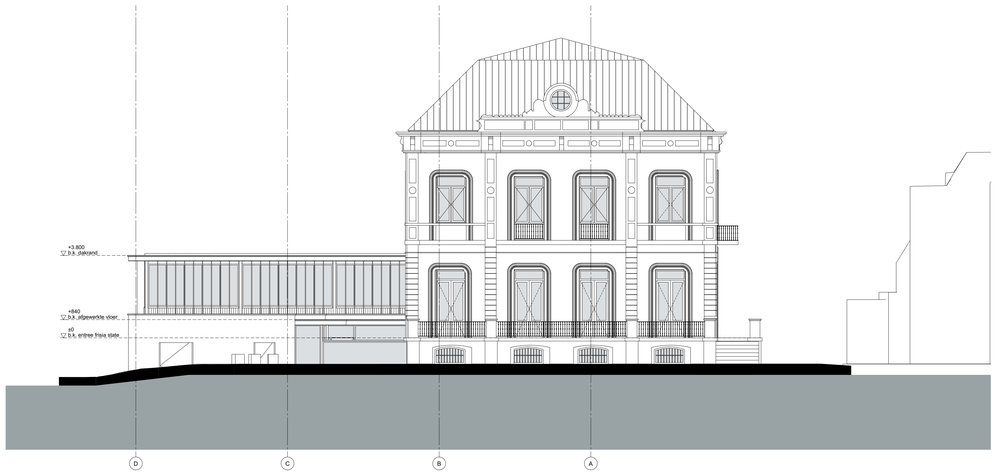
tekeningnr.
BT-20



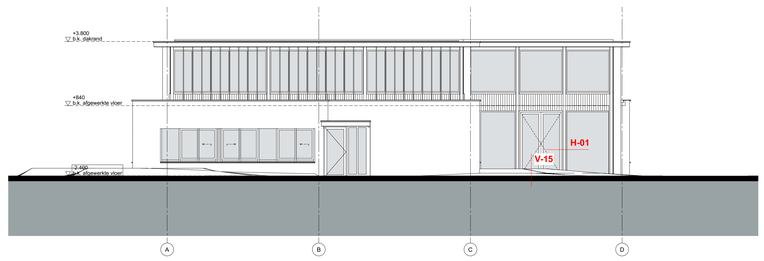
ZUIDGEVEL (gewijzigd)



NOORDGEVEL (gewijzigd)



WESTGEVEL (gewijzigd)



OOSTGEVEL (gewijzigd)

RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENROLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENIGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NIEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02..
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

✕ ∿∿ ✕	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
– – 30 – – 30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Gevels gewijzigd

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

tekeningnr.
BA-20

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing

2144 | Ruiterlaan | Zwolle | 21 december 2023

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing

bestaande foto’s

axenometrie

situatie

landschappelijke inpassing

plattegronden

impressies

gevelfragment

gevels

doorsneden

inhoud

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | vogelvlucht

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | vogelvlucht

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | vogelvlucht

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | bebouwing achterzijde

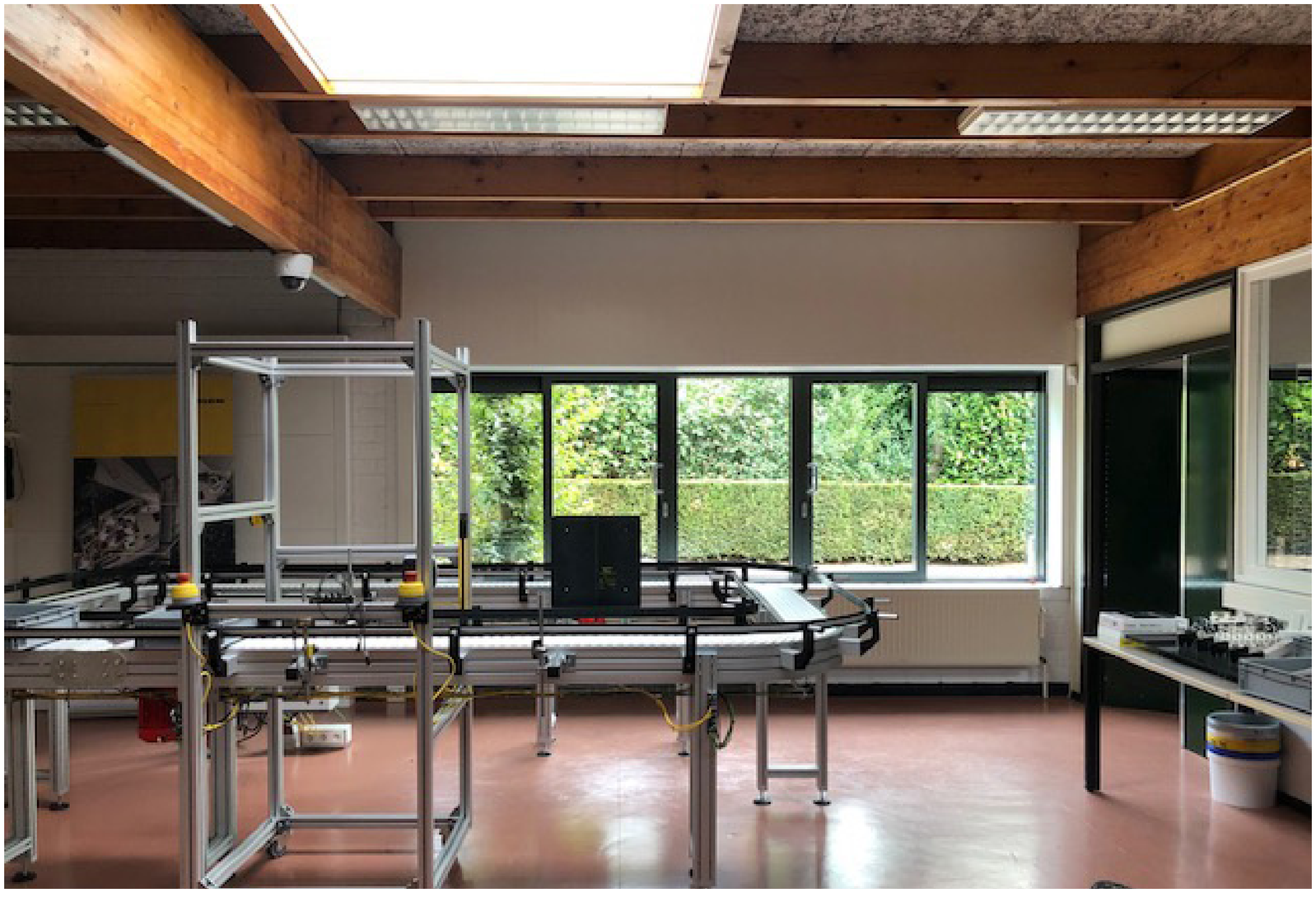
De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

De Bank Epe B.V.

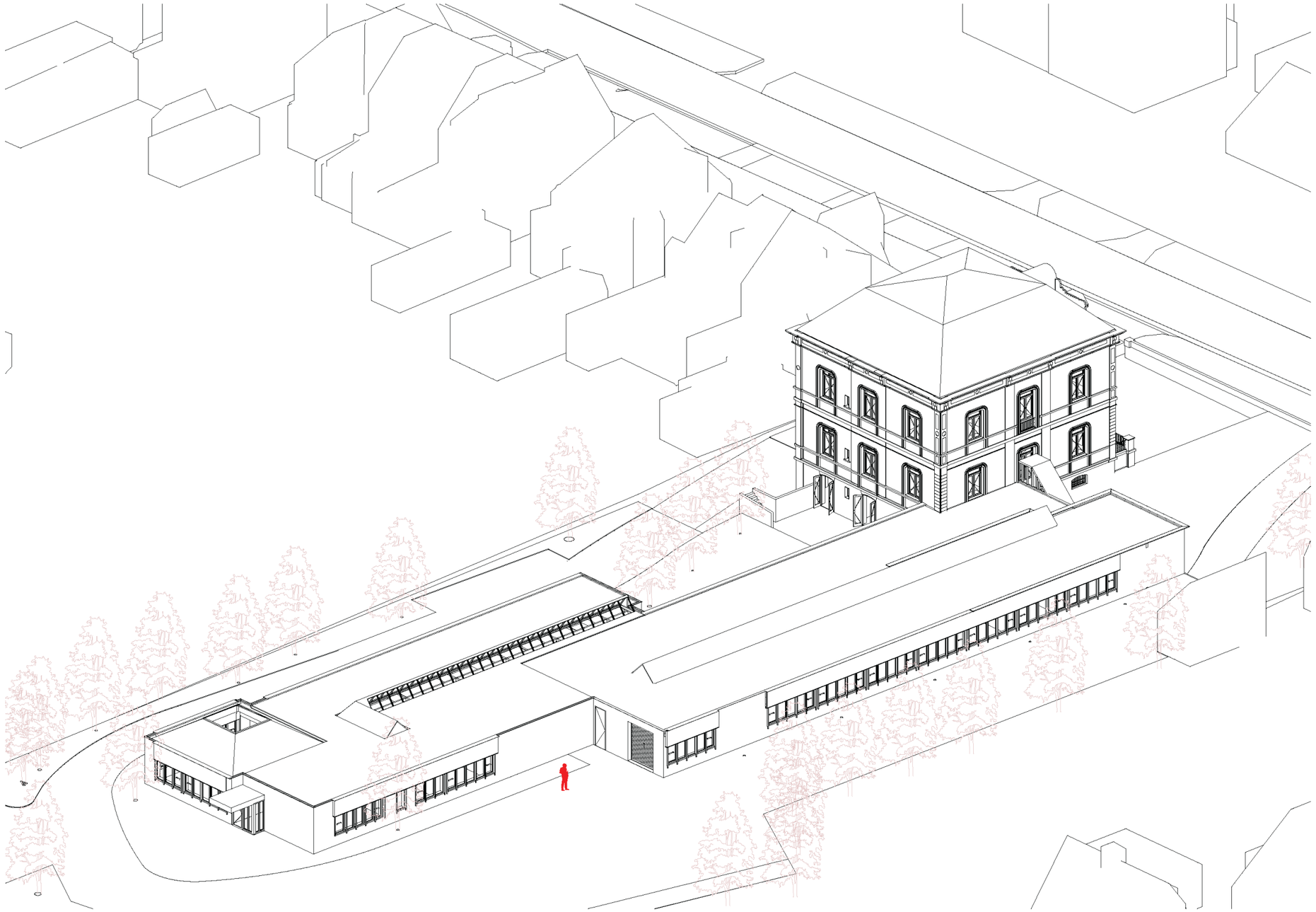
VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | zijgevel

De Bank Epe B.V.

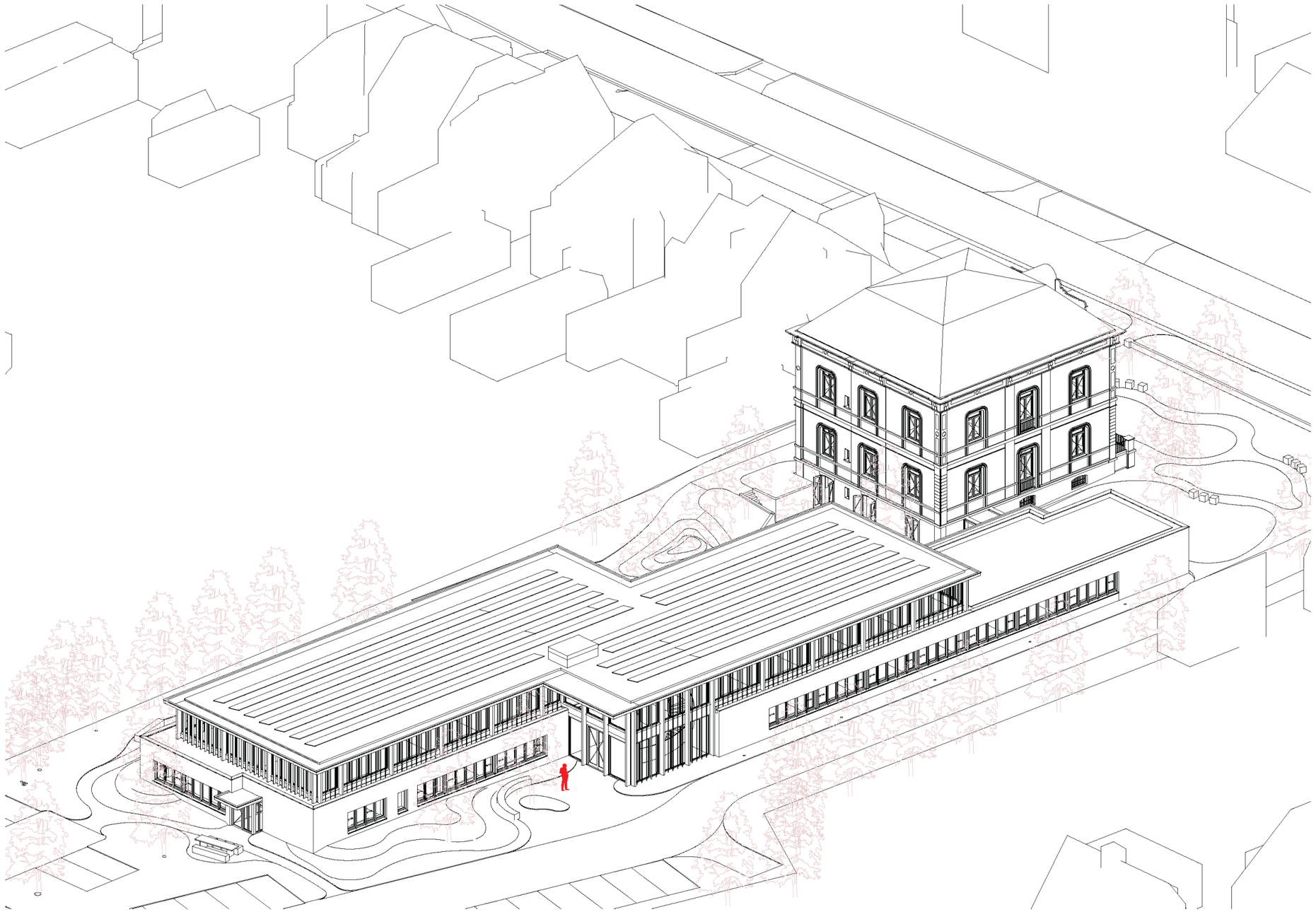
VersteeghHofman
Architecten



axonometrie | bestaand

De Bank Epe B.V.

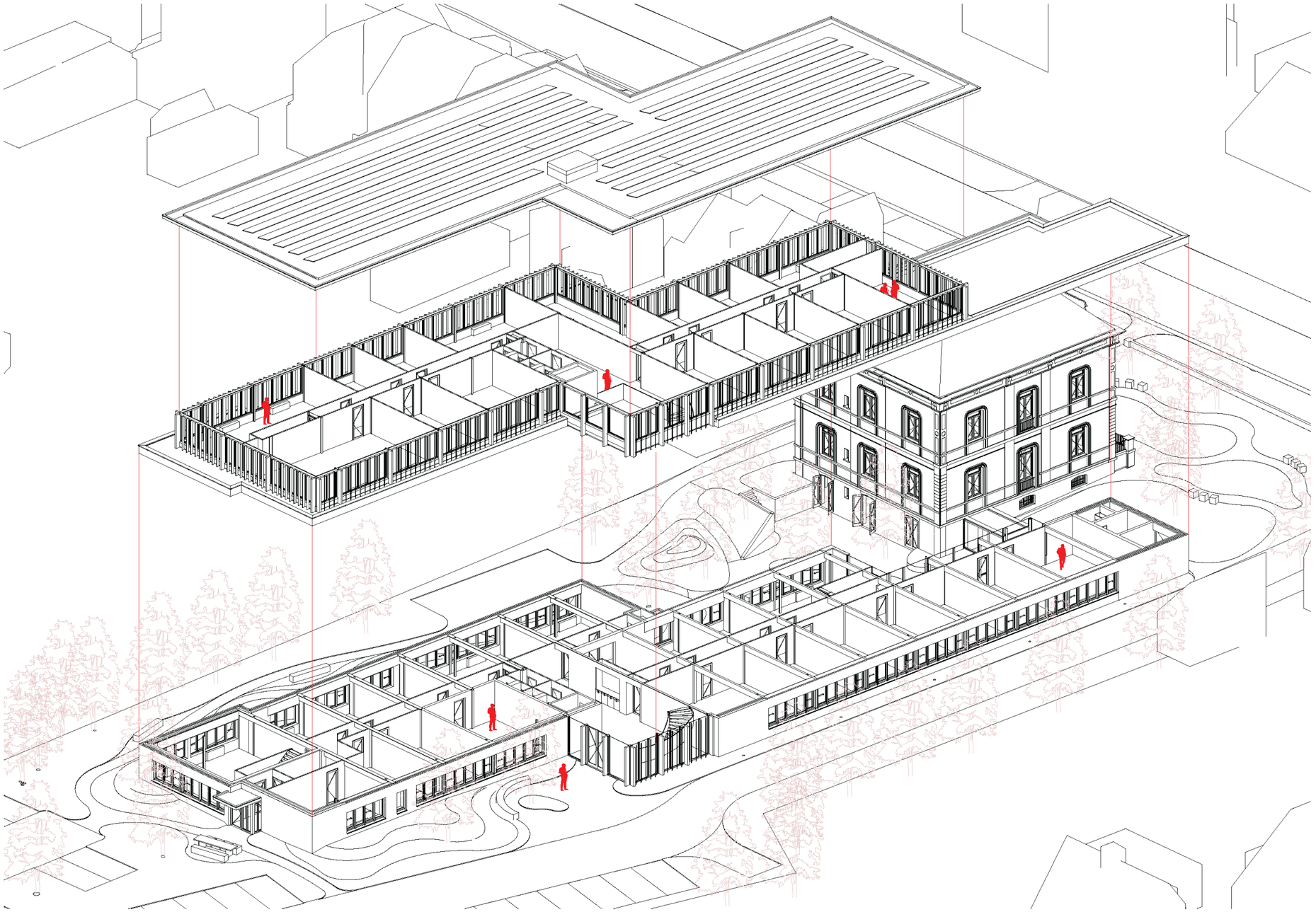
VersteeghHofman
Architecten



axonometrie | gewijzigd

De Bank Epe B.V.

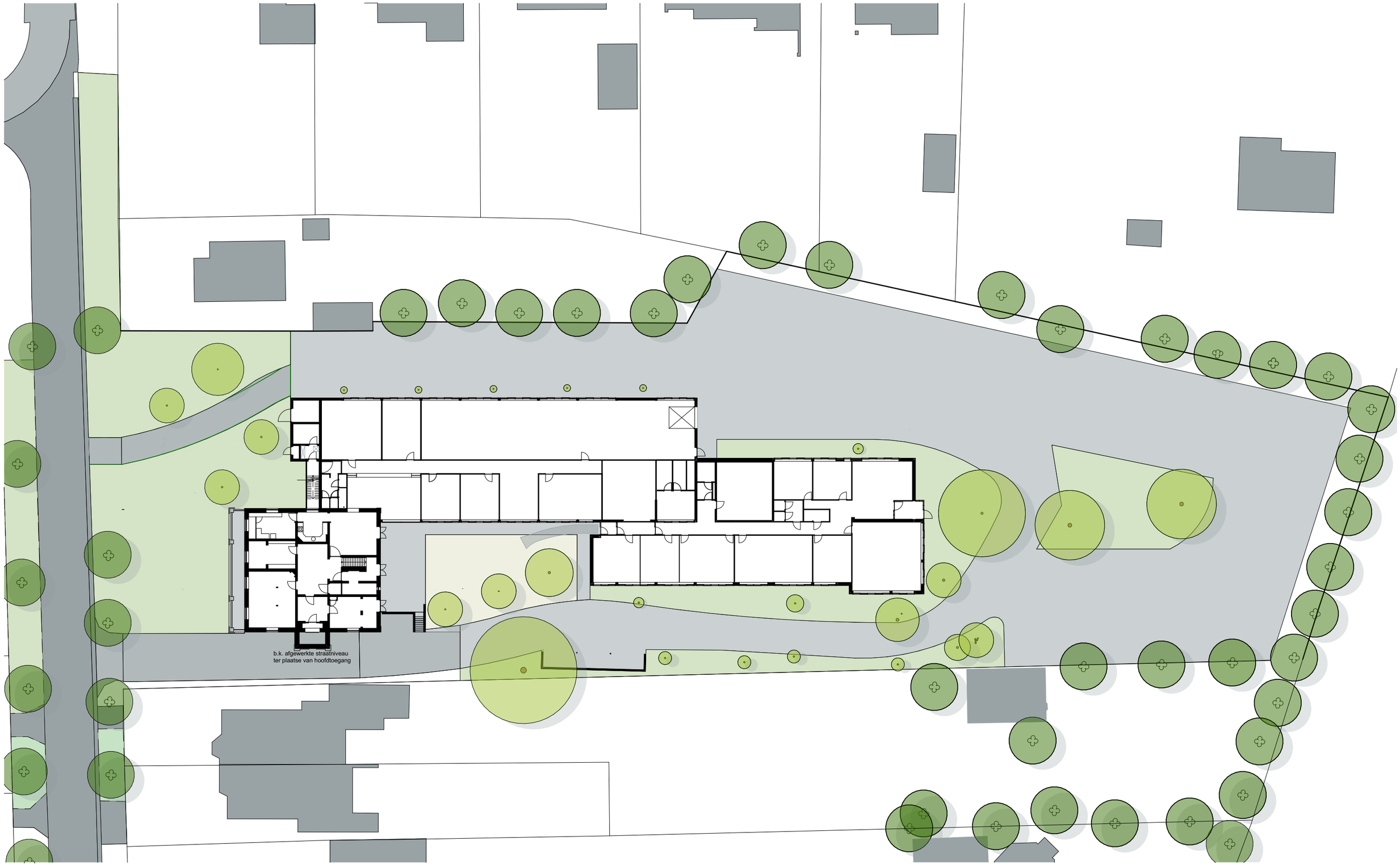
VersteeghHofman
Architecten



axonometrie | gewijzigd

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



huidige situatie

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten



gewijzigde situatie

De Bank Epe B.V.

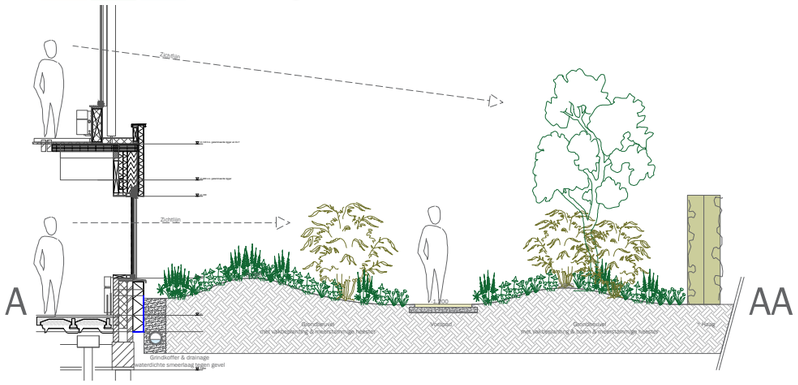
Studio
Nico
Wissing



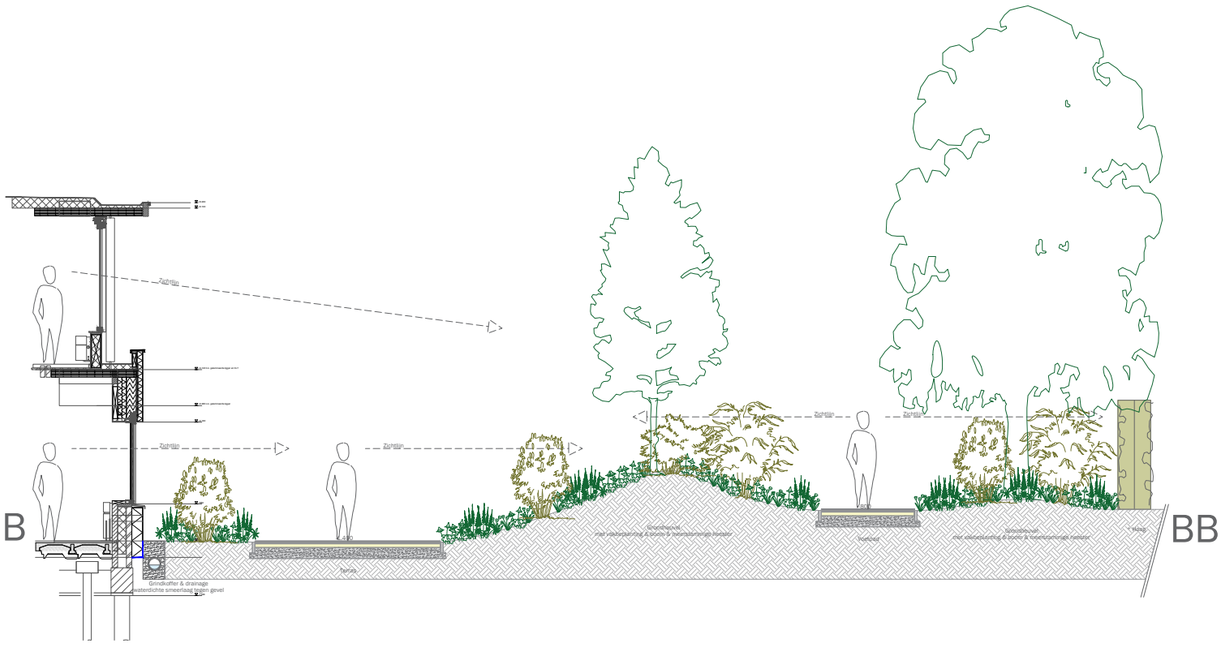
landschappelijke inpassing | Studio Nico Wissing

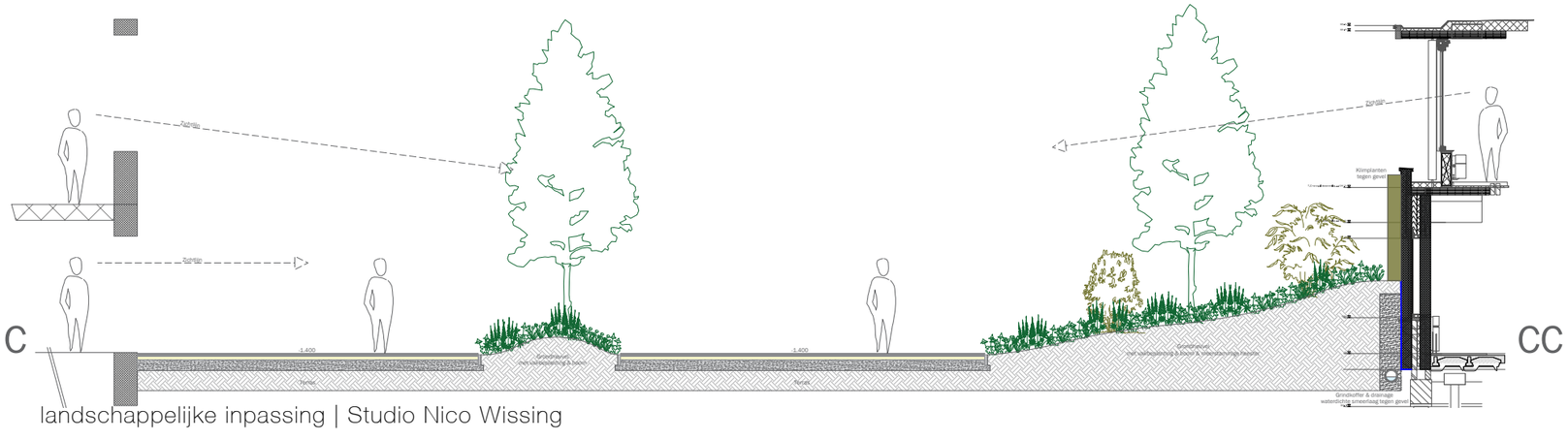
De Bank Epe B.V.

Studio
Nico
Wissing





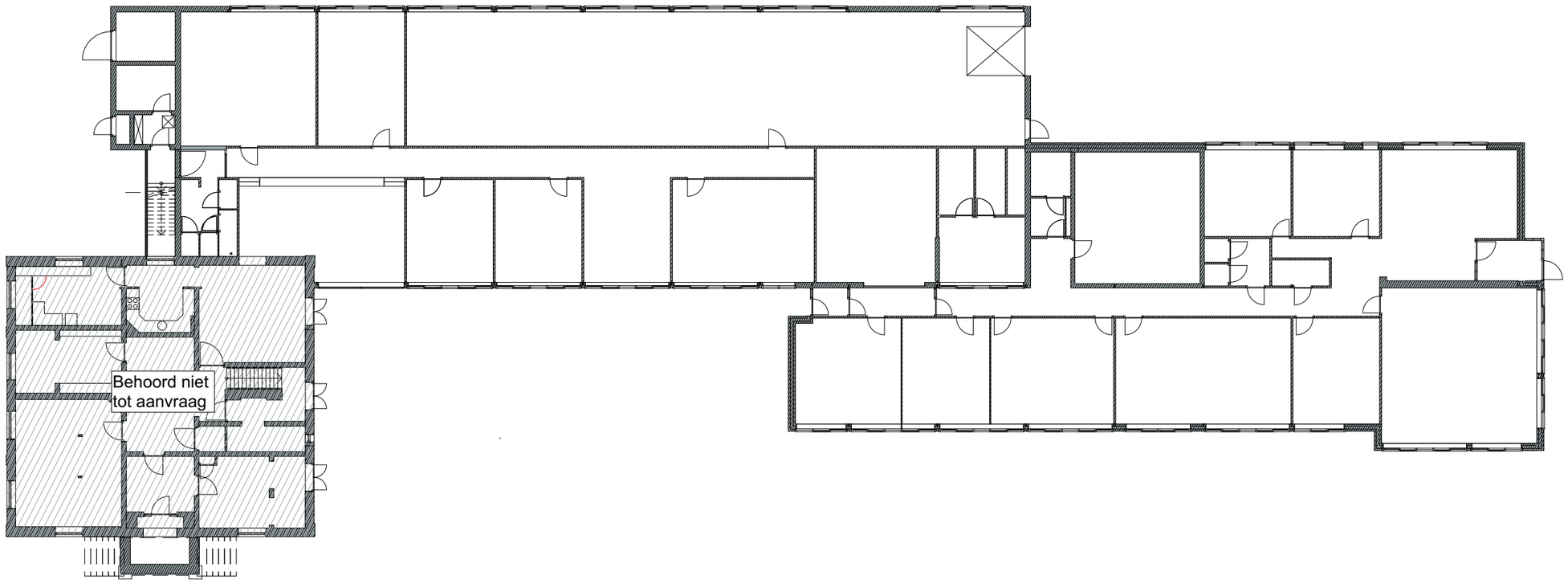




landschappelijke inpassing | Studio Nico Wissing

De Bank Epe B.V.

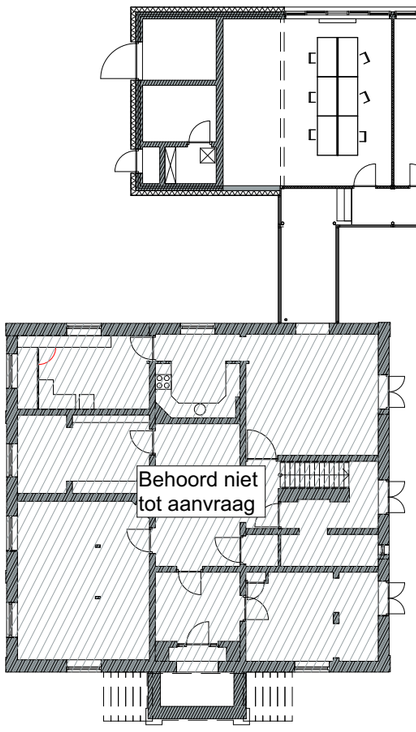
VersteeghHofman
Architecten



souterrain | bestaand

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

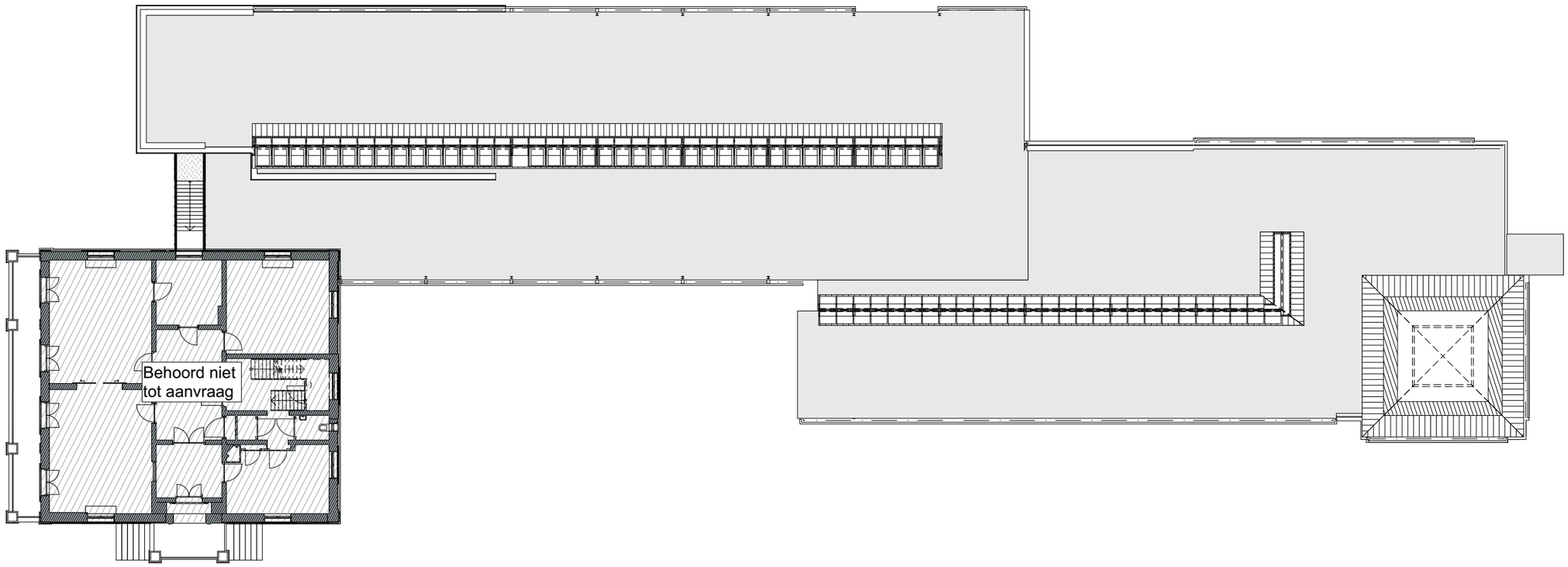




souterrain | nieuw

De Bank Epe B.V.

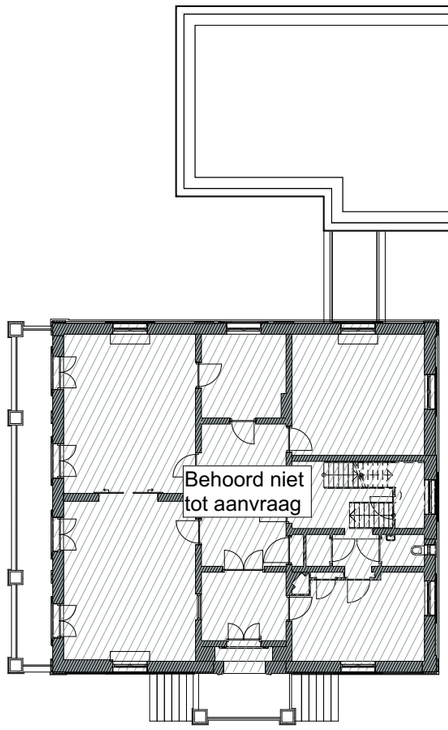
VersteeghHofman
Architecten

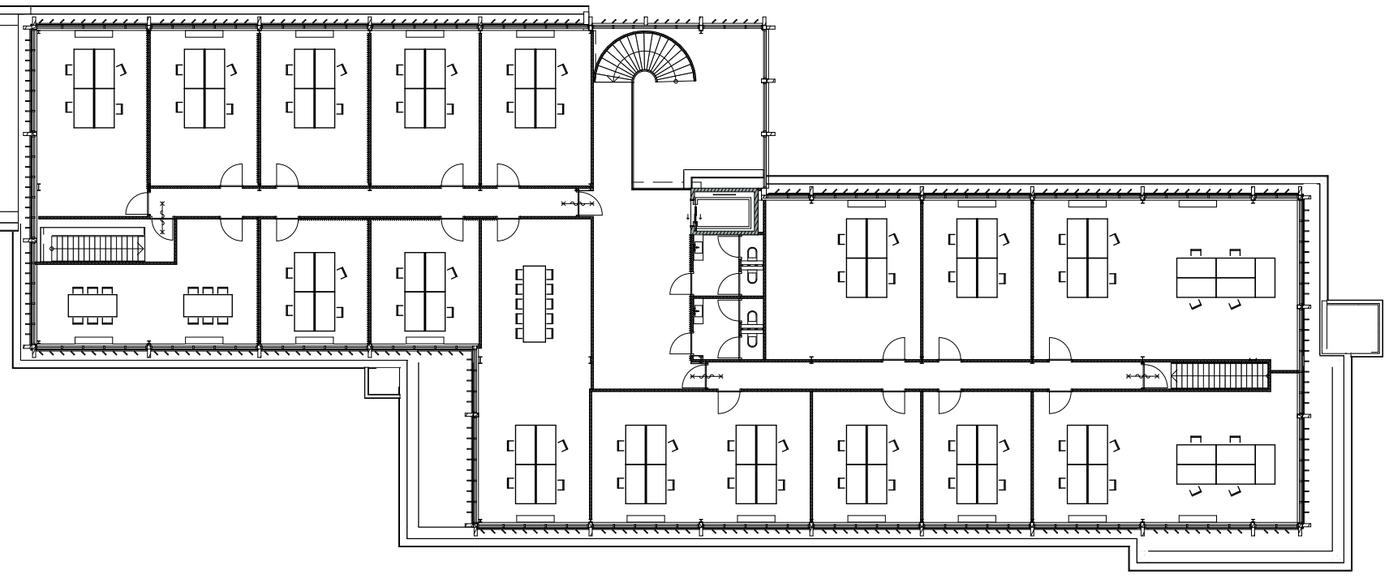


begane grond | bestaand

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

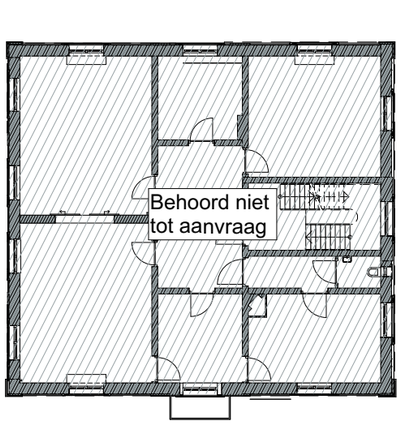


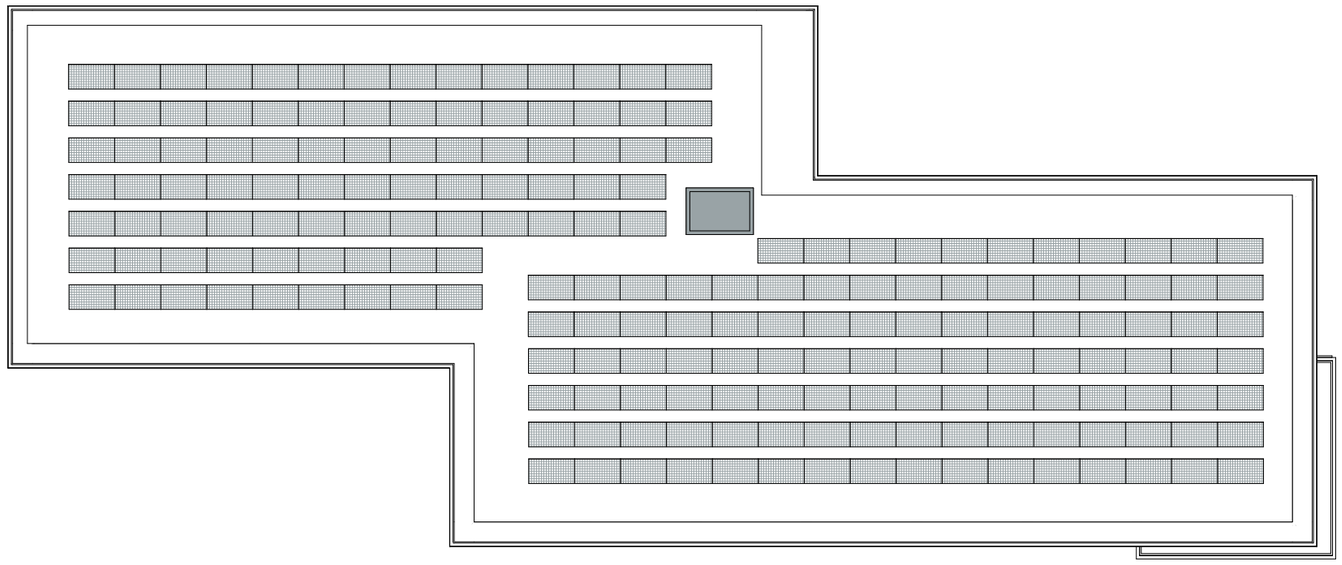


begane grond | nieuw

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten





2e verdieping | nieuw

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | overzicht

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | straatbeeld

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | straatbeeld

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | aansluiting monument

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | aansluiting monument

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | straatbeeld

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | villa / paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | villa / paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | villa / paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | villa / paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | parkeren

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | parkeren

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | paviljoen

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | entree

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | entree

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

Studio
Nico
Wissing



impressie | entree

De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten

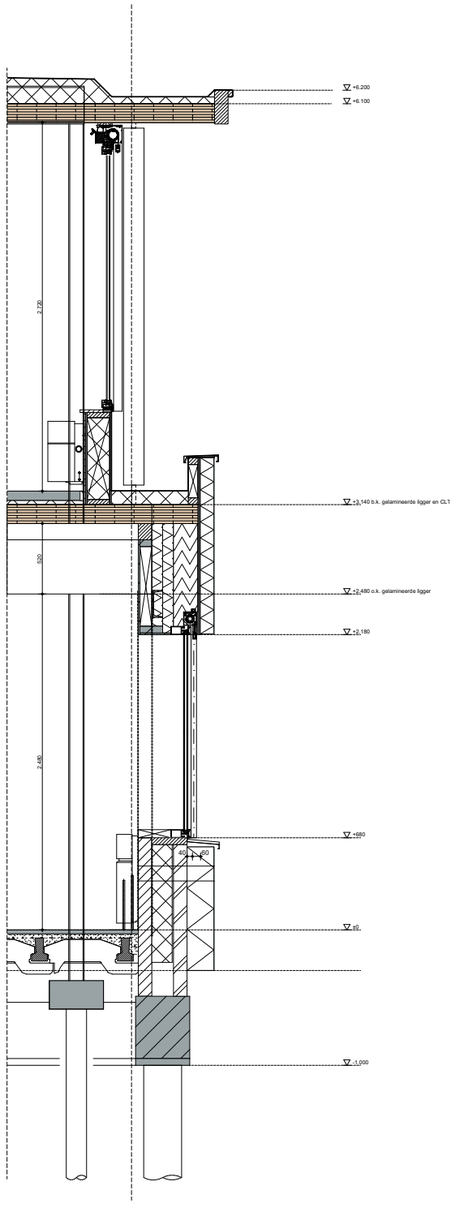
Studio
Nico
Wissing

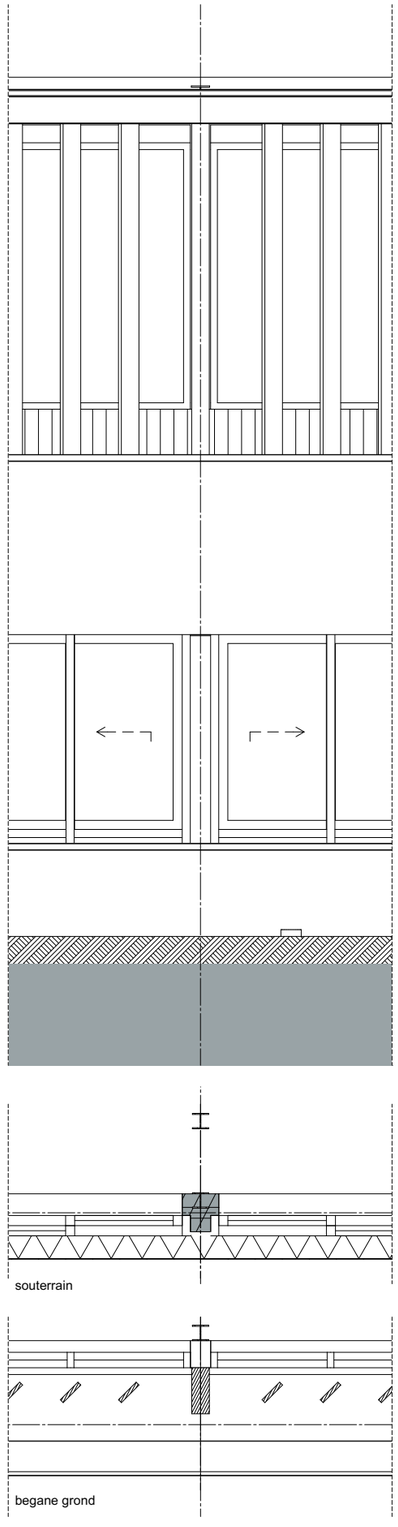


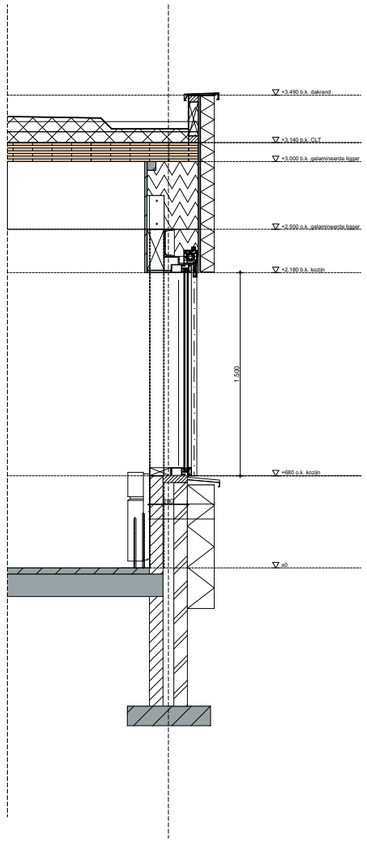
impressie | entree

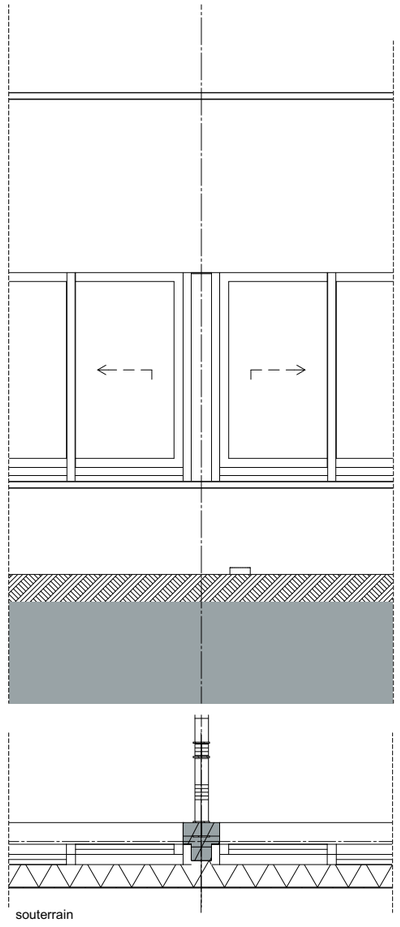
De Bank Epe B.V.

VersteeghHofman
Architecten





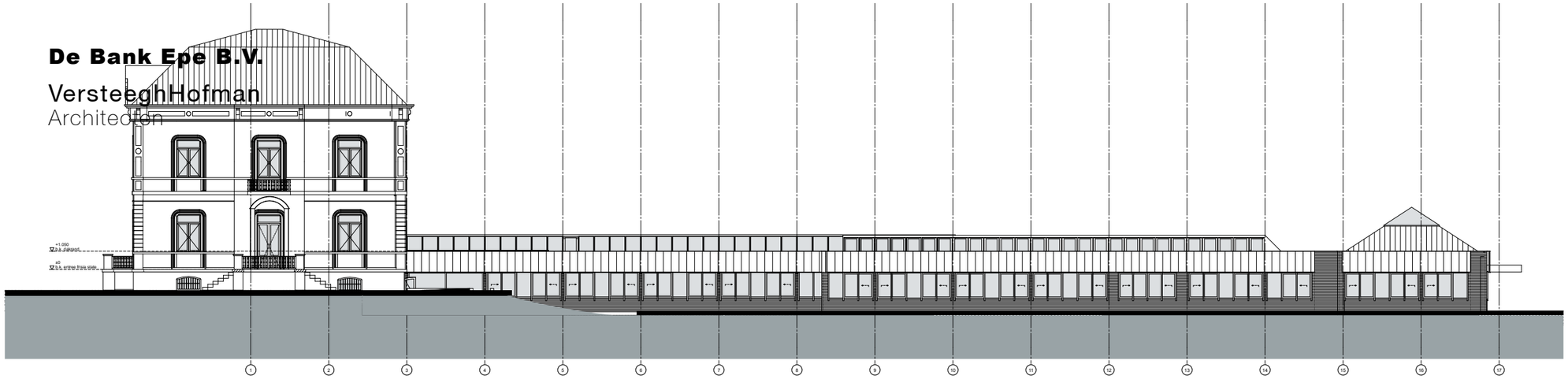




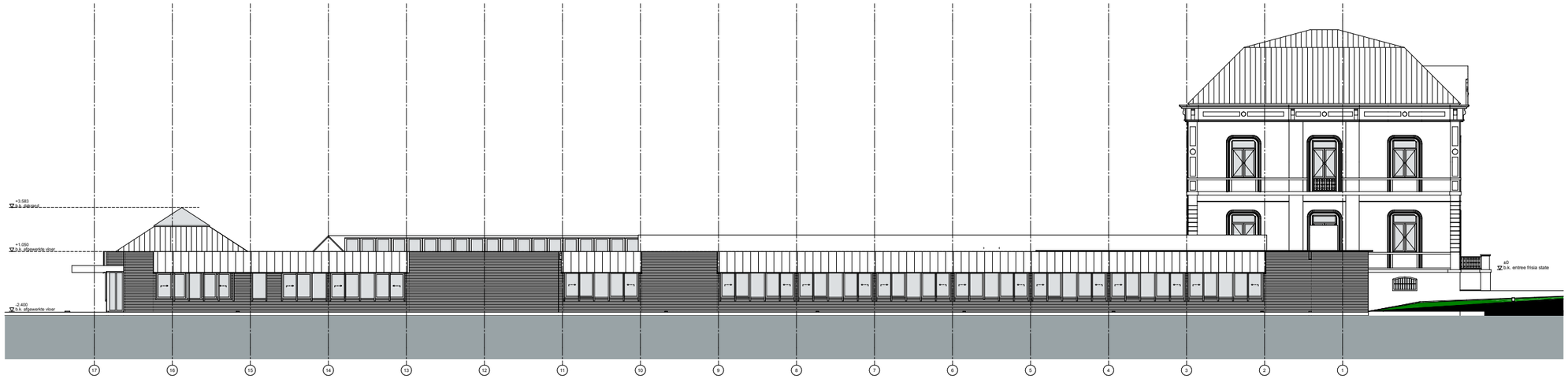
gevelfragment

De Bank Epe B.V.

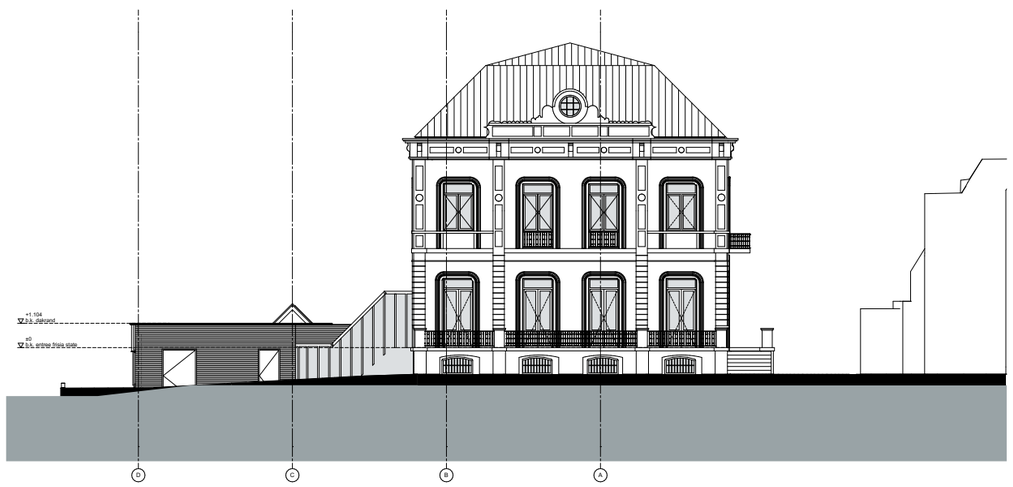
VersteeghHofman
Architecten



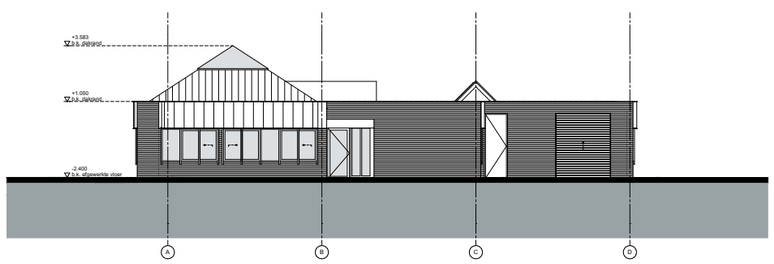
ZUIDGEVEL (bestaand)



NOORDGEVEL (bestaand)



WESTGEVEL (bestaand)



OOSTGEVEL (bestaand)

ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENINGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BOUWKUNDIG

	gevelopbouw: - metselwerk, baksteen - luchtspouw d=40mm - isolatie Rc=4,5m²K/W - betonwand vlgs. opg. constructeur
	gevelopbouw: - metselwerk; steenstrips - ondergrond: Rockpanel - regelwerk 34x46mm - waterkerende- dampopen folie - isolatie Rc=4,5m²K/W - stijl- en regelwerk 38x184mm - multiplex d=15mm - gipsplaat d=12mm
	in het werk gestort beton
	prefab beton
	kalkzandsteen, dikte volgens opgave constructeur
	Scheidingswand: - cellenbetonwand d=70/100 mm
	deurkozijn: - kozijn: plaatstaal - deur: opdekdeur - deurmaat: 880x2315mm
vr	ventilatierooster: Ducotop 60 ZR
kt	kooktoestel
gs	gootsteen
kk	opstelplaats/koelkast
vw	opstelplaats vaatwasser
vg	veiligheidsbeglazing

RENVOOI INSTALLATIES

afvoer: 14 dm³	mechanische afvoer - nadere uitwerking installateur
	WTW- installatie
	warmtepomp
rm	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555

RENVOOI BRAND

	brandwerende deur/raam WBDBO 30 min.
	zelfsluitende deur WBDBO 30 min.
	brandscheidling WBDBO 60 minuten
	brandscheidling WBDBO 30 minuten
EBV	extra beschermde vluchtroute

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.

project:
Ruiterlaan Zwolle

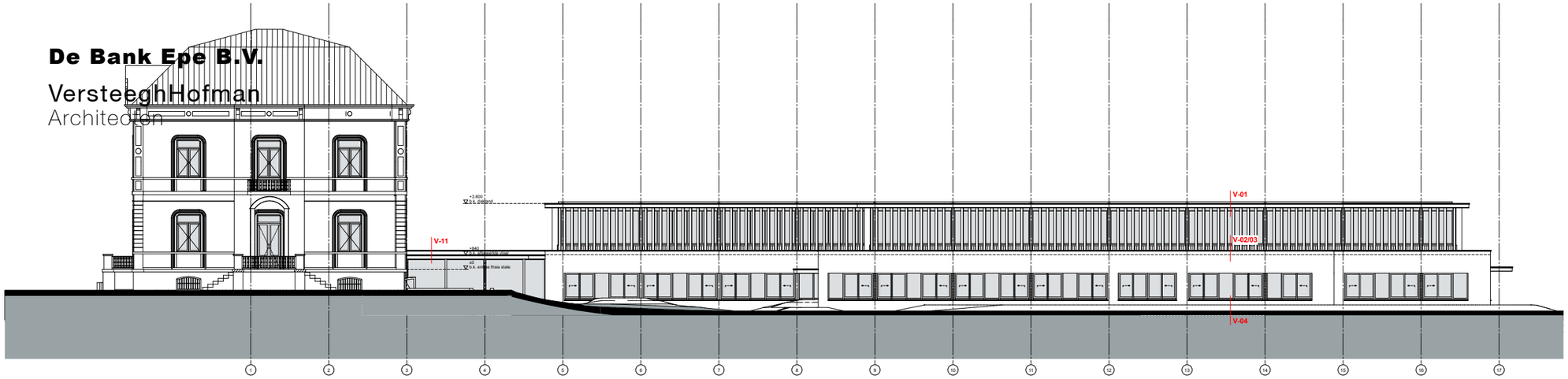
onderwerp:
Gevels bestaand

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	21-12-2023	
getekend:	schaal:	formaat:	status:
LvE	1:100	A0	Concept

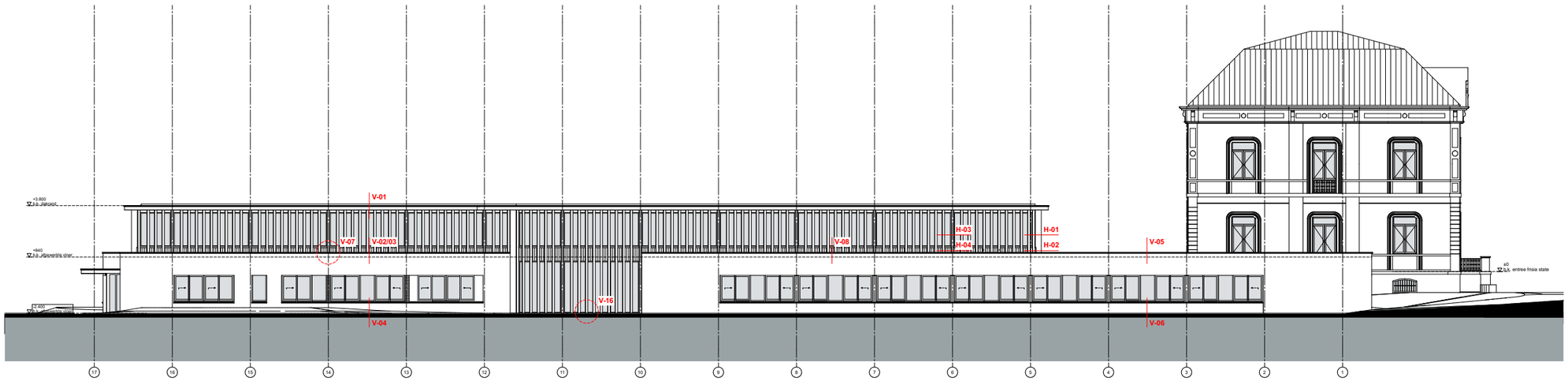
tekeningnr:
BT-20

De Bank Epe B.V.

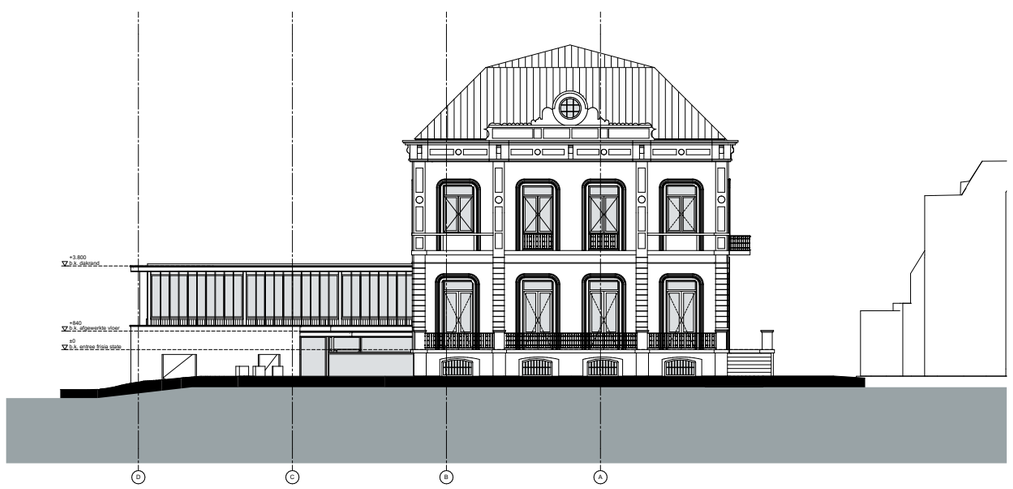
VersteeghHofman
Architecten



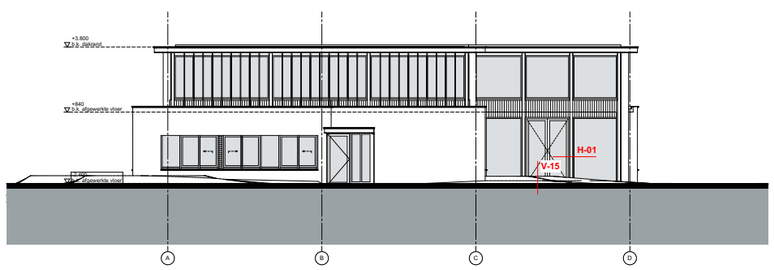
ZUIDGEVEL (gewijzigd)



NOORDGEVEL (gewijzigd)



WESTGEVEL (gewijzigd)



OOSTGEVEL (gewijzigd)

ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENINGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BOUWKUNDIG

	gevelopbouw: - metselwerk, baksteen - luchtspouw d=40mm - isolatie Rc=4,5m²K/W - betonwand vlgs. opg. constructeur
	gevelopbouw: - metselwerk; steenstrips - ondergrond: Rockpanel - regelwerk 34x46mm - waterkerende- dampopen folie - isolatie Rc=4,5m²K/W - stijl- en regelwerk 38x184mm - multiplex d=15mm - gipsplaat d=12mm
	in het werk gestort beton
	prefab beton
	kalkzandsteen, dikte volgens opgave constructeur
	Scheidingswand: - cellenbetonwand d=70/100 mm
	deurkozijn: - kozijn: plaatstaal - deur: opdekdeur - deurmaat: 880x2315mm
vr	ventilatierooster: Ducotop 60 ZR
kt	kooktoestel
gs	gootsteen
kk	opstelplaats/koelkast
vw	opstelplaats vaatwasser
vg	veiligheidsbeglazing

RENVOOI INSTALLATIES

afvoer: 14 dm³	mechanische afvoer - nadere uitwerking installateur
	WTW- installatie
	warmtepomp
rm	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555

RENVOOI BRAND

	brandwerende deur/raam WBDBO 30 min.
	zelfsluitende deur WBDBO 30 min.
	brandscheidling WBDBO 60 minuten
	brandscheidling WBDBO 30 minuten
EBV	extra beschermde vluchtroute

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.

project:
Ruiterlaan Zwolle

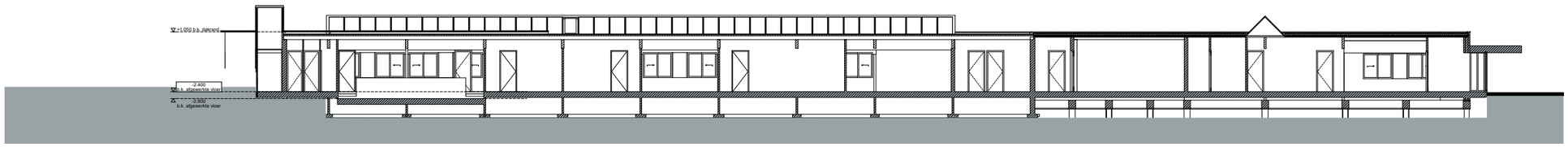
onderwerp:
Gevels gewijzigd

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	21-12-2023	
getekend:	schaal:	formaat:	status:
LvE	1:100	A0	Concept

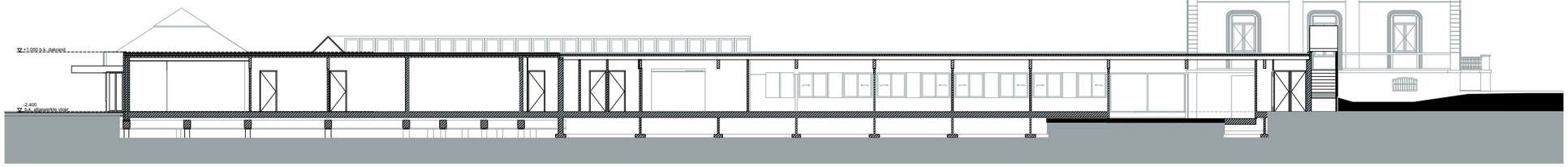
tekeningnr.
BA-20

De Bank Epe B.V.

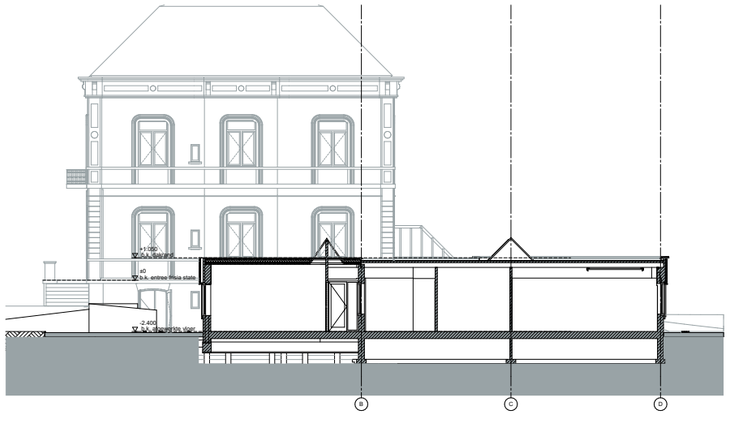
VersteeghHofman
Architecten



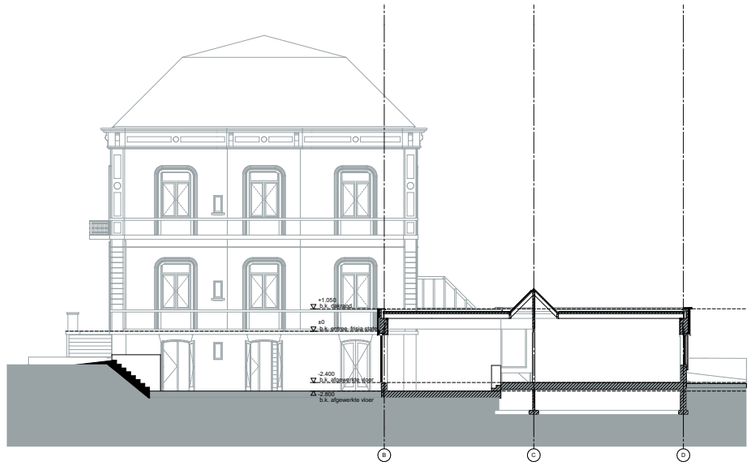
DOORSNEDE A-A (bestaand)



DOORSNEDE B-B (bestaand)



DOORSNEDE C-C (bestaand)



ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 2X CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5070
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENINGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NIEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BOUWKUNDIG

	gevelopbouw: - metselwerk, baksteen - luchtspouw d=40mm - isolatie Rc=4,5m²K/W - betonwand vlgs. opg. constructeur
	gevelopbouw: - metselwerk; steenstrips - ondergrond; Rockpanel - regelwerk 34x48mm - waterkerende- dampopen folie - isolatie Rc=4,5m²K/W - stijl- en regelwerk 38x184mm - multiplex d=15mm - gipsplaat d=12mm
	in het werk gestort beton
	prefab beton
	kalkzandsteen, dikte volgens opgave constructeur
	Scheidingswand: - cellenbetonwand d=70/100 mm
	deurkozijn: - kozijn: pikstaal - deur: opdekdeur - deurmaat: 880x2315mm
vr	ventilatierooster: Ducotop 60 ZR
kt	kooktoestel
gs	gootsteen
kk	opstelplaats koelkast
vw	opstelplaats vaatwasser
vg	veiligheidsbeglazing

RENVOOI INSTALLATIES

afvoer: 14 dm³	mechanische afvoer - nadere uitwerking installateur
	WTW- installatie
	warmtepomp
rm	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555

RENVOOI BRAND

	brandwerende deur/raam WBDBO 30 min.
	zelfsluitende deur WBDBO 30 min.
	brandscheiding WBDBO 60 minuten
	brandscheiding WBDBO 30 minuten
EBV	extra beschermde vluchtroute

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.

project:
Ruiterlaan Zwolle

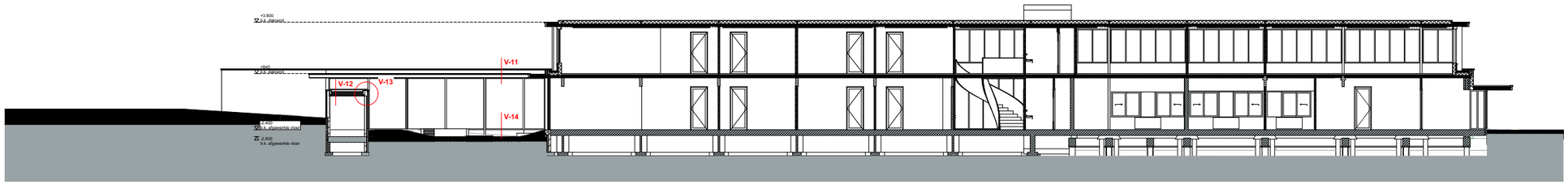
onderwerp:
doorsnedes bestaand

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	21-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

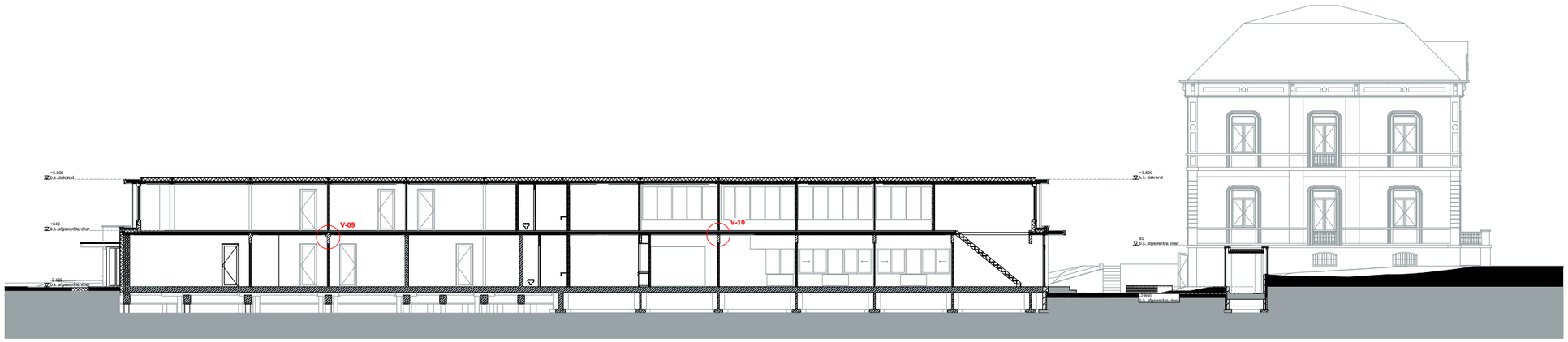
tekeningnr:
BT-30

De Bank Epe B.V.

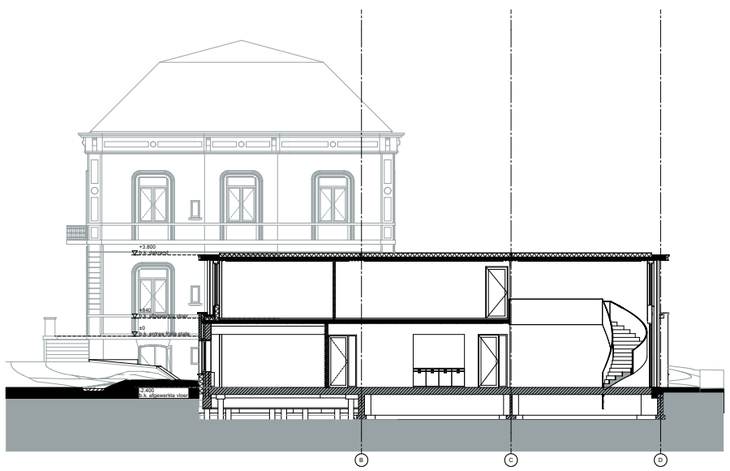
VersteeghHofman
Architecten



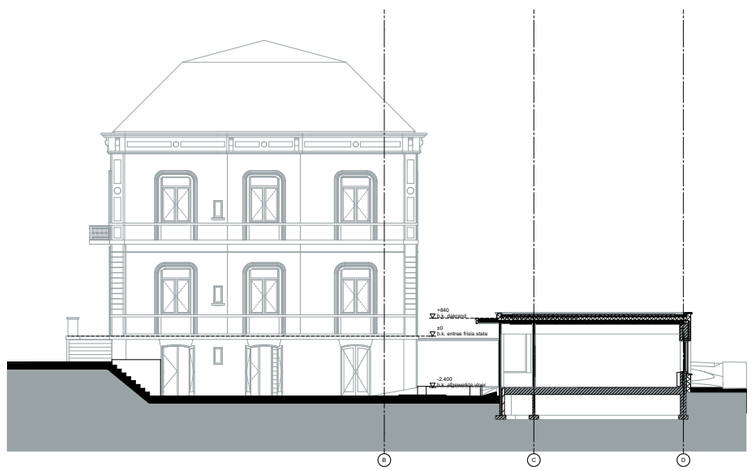
DOORSNEDE A-A (gewijzigd)



DOORSNEDE B-B (gewijzigd)



DOORSNEDE C-C (gewijzigd)



DOORSNEDE D-D (gewijzigd)

ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 2X CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5070
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENIGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BOUWKUNDIG

	gevelopbouw: - metselwerk, baksteen - luchtspouw d=40mm - isolatie Rc=4,5m²K/W - betonwand vlgs. opg. constructeur
	gevelopbouw: - metselwerk; steenstrips - ondergrond: Rockpanel - regelwerk 34x48mm - waterkerende- dampopen folie - isolatie Rc=4,5m²K/W - stijl- en regelwerk 38x184mm - multiplex d=15mm - gipsplaat d=12mm
	in het werk gestort beton
	prefab beton
	kalkzandsteen, dikte volgens opgave constructeur
	Scheidingswand: - cellenbetonwand d=70/100 mm
	deurkozijn: - kozijn: pikstaal - deur: opdekdeur - deurmaat: 880x2315mm
vr	ventilatierooster: Ducotop 60 ZR
kt	kooktoestel
gs	gootsteen
kk	opstelplaats koelkast
vw	opstelplaats vaatwasser
vg	veiligheidsbeglazing

RENVOOI INSTALLATIES

afvoer: 14 dm³	mechanische afvoer - nadere uitwerking installateur
	WTW- installatie
	warmtepomp
rm	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555

RENVOOI BRAND

	brandwerende deurnaam WBDBO 30 min.
	zelfsluitende deur WBDBO 30 min.
	brandscheiding WBDBO 60 minuten
	brandscheiding WBDBO 30 minuten
EBV	extra beschermde vluchtroute

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.

project:
Ruiterlaan Zwolle

onderwerp:
doorsnedes gewijzigd

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	21-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

tekeningnr:
BA-30

VersteeghHofman
Architecten

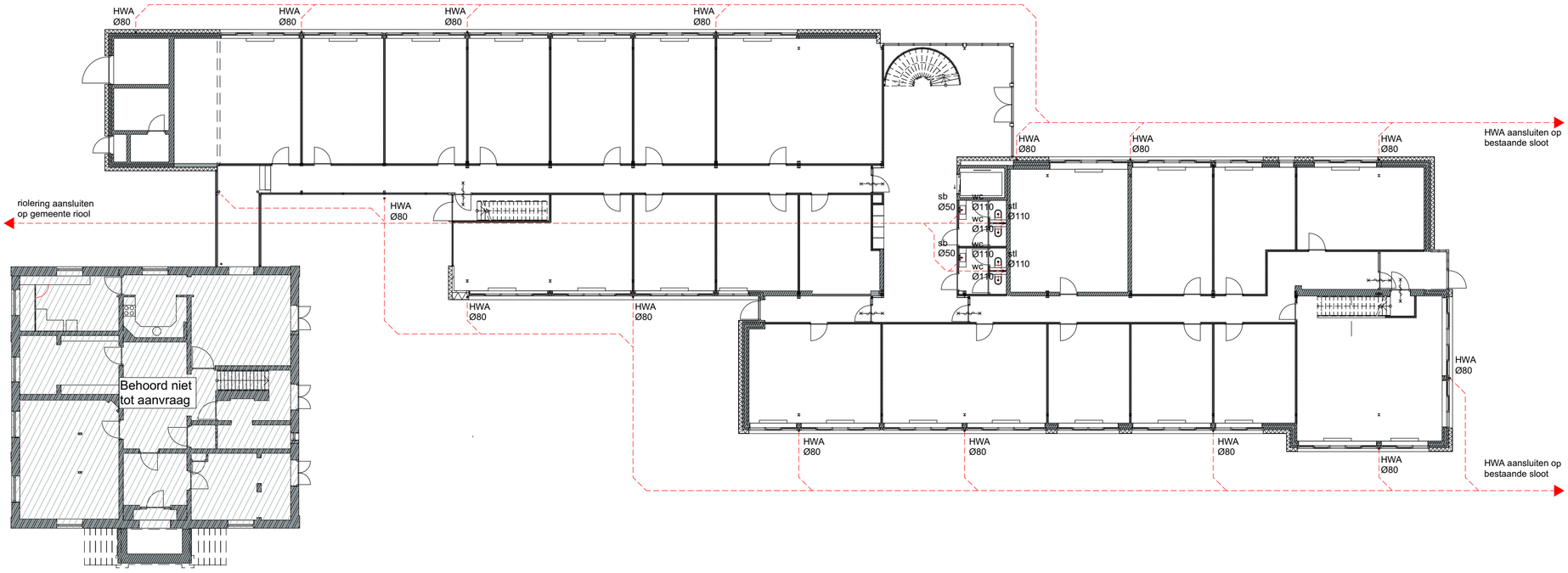
Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT | Zwolle
Oude Zeeweg 11 | 8071 TM | Nunspeet
mail@versteeghofman.nl | www.versteeghhofman.nl

De Bank Epe B.V.

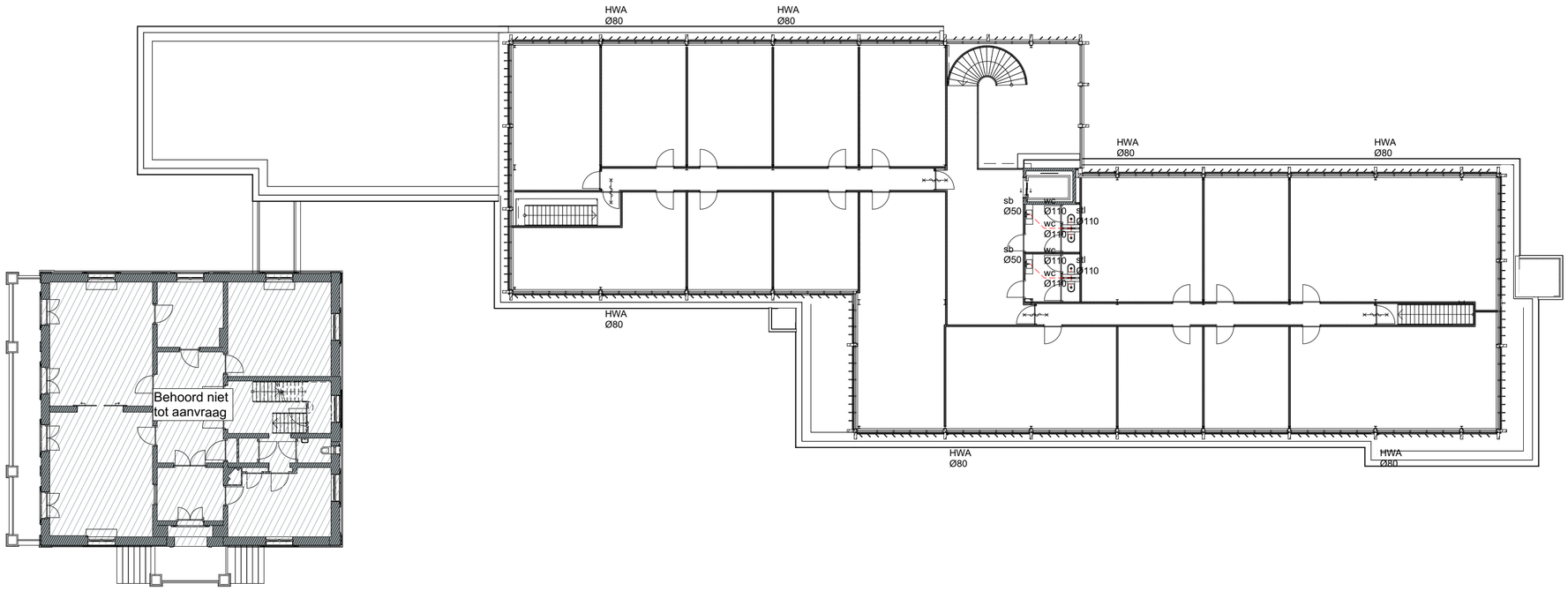
Veerallee 41 | 8019 AD | Zwolle
info@resido.nl | www.resido.nl



Julianaweg 22 | 7078 AR | Megchelen
info@nicowissing.com | www.nicowissing.com



souterrain (gewijzigd)



1e verdieping (gewijzigd)

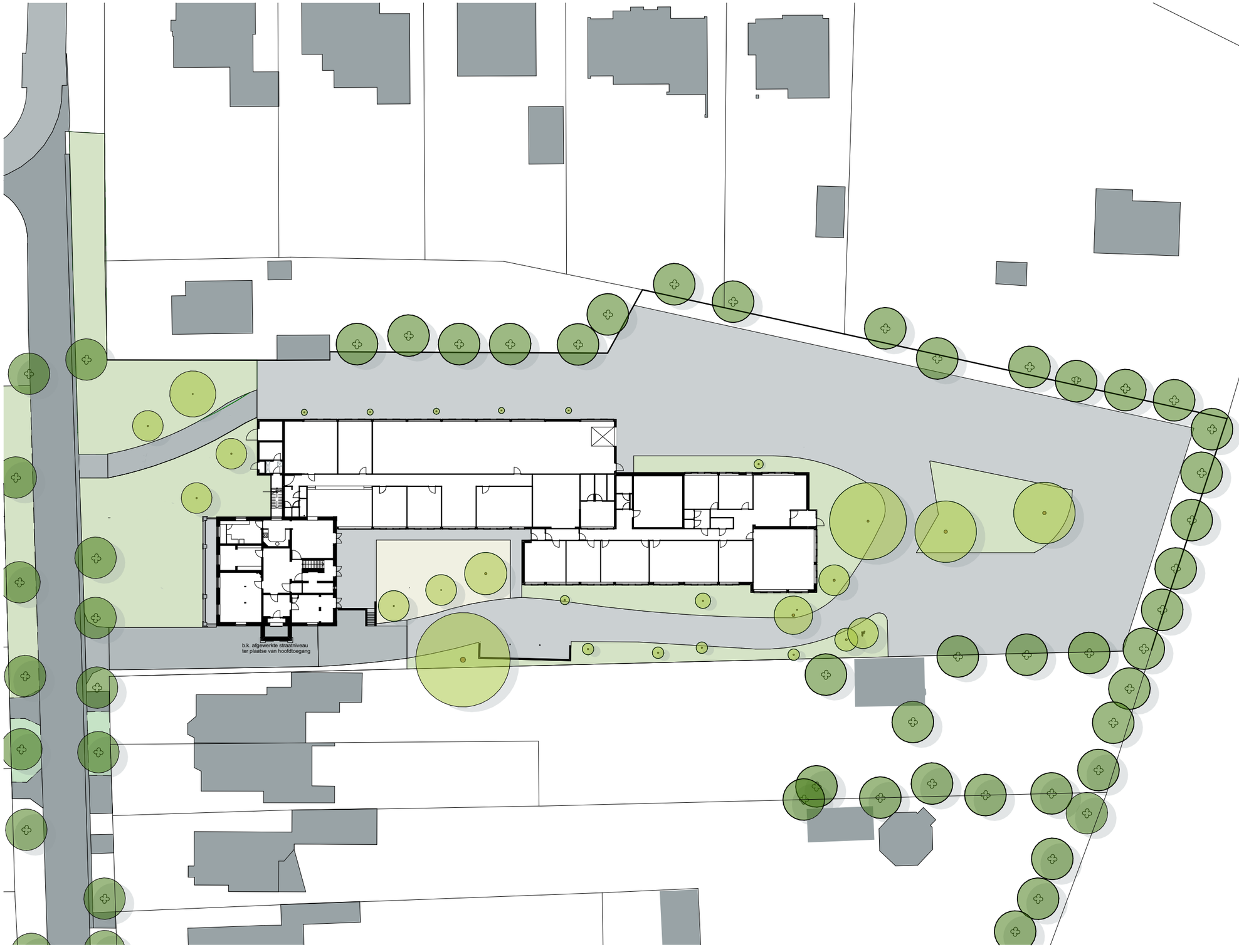
Versteegh
Hofman
Architecten

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Riolering

projectnummer: 2144
formaat: A2
fase: Structuur ontwerp
schaal: 1:200
getekend: LvE
datum: 22-12-2023
gewijzigde datum:
A:
B:
tekeningnr.
BA-62



Kadastrale gemeente: Zwolle
Sectie: M
Perceel: 4166

Versteegh
Hofman
Architecten

opdrachtgever:

De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:

Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:

Situatie bestaand

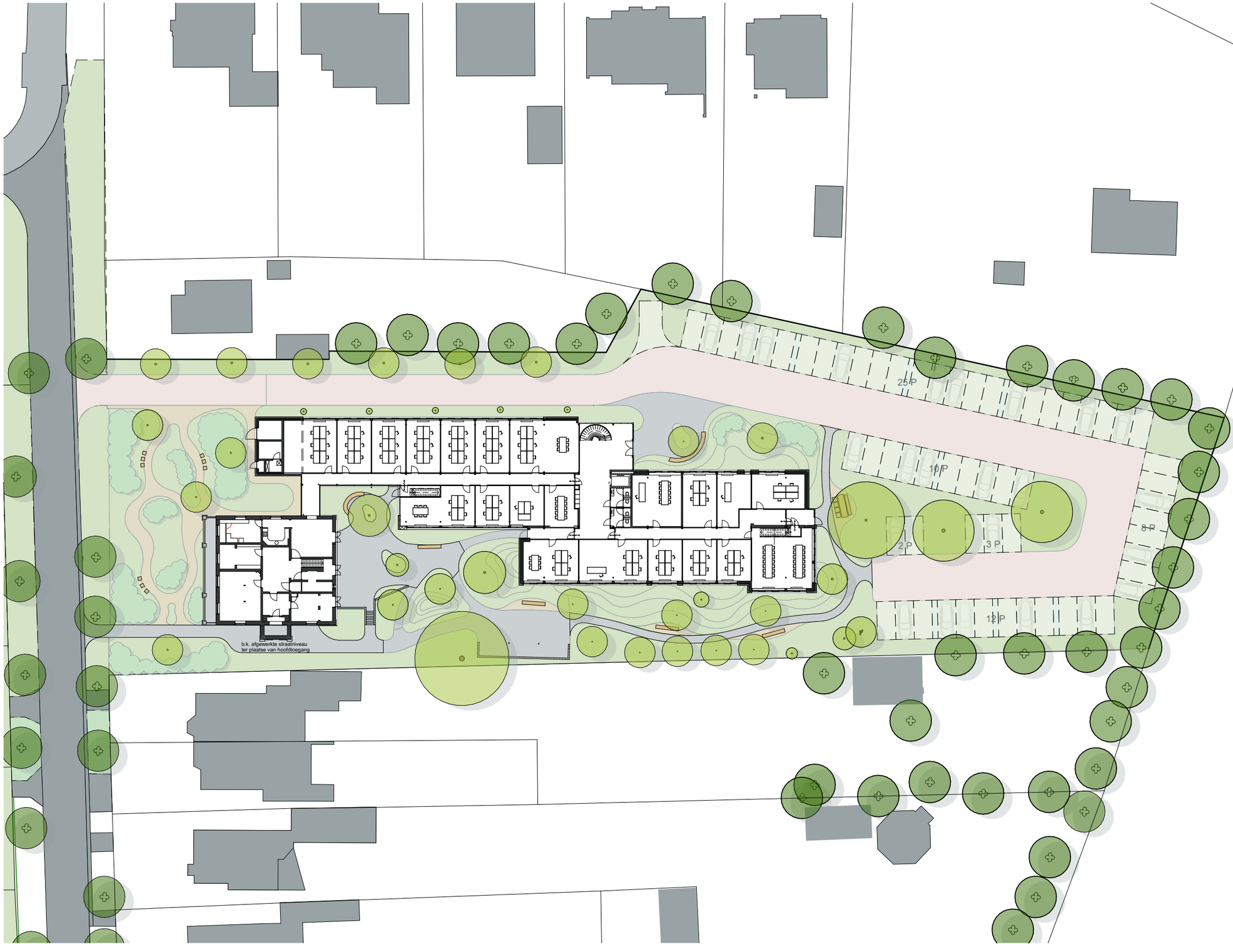
projectnummer:	formaat:
2144	A3
fase:	**schaal:**
Structuur ontwerp	1:500
getekend:	**datum:**
LvE	22-12-2023

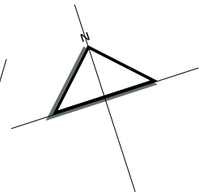
gewijzigde datum:

A:
B:

tekeningnr.

BT-00





Kadastrale gemeente: Zwolle
Sectie: M
Perceel: 4166

Versteegh Hofman
Architecten

opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project:
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Situatie gewijzigd

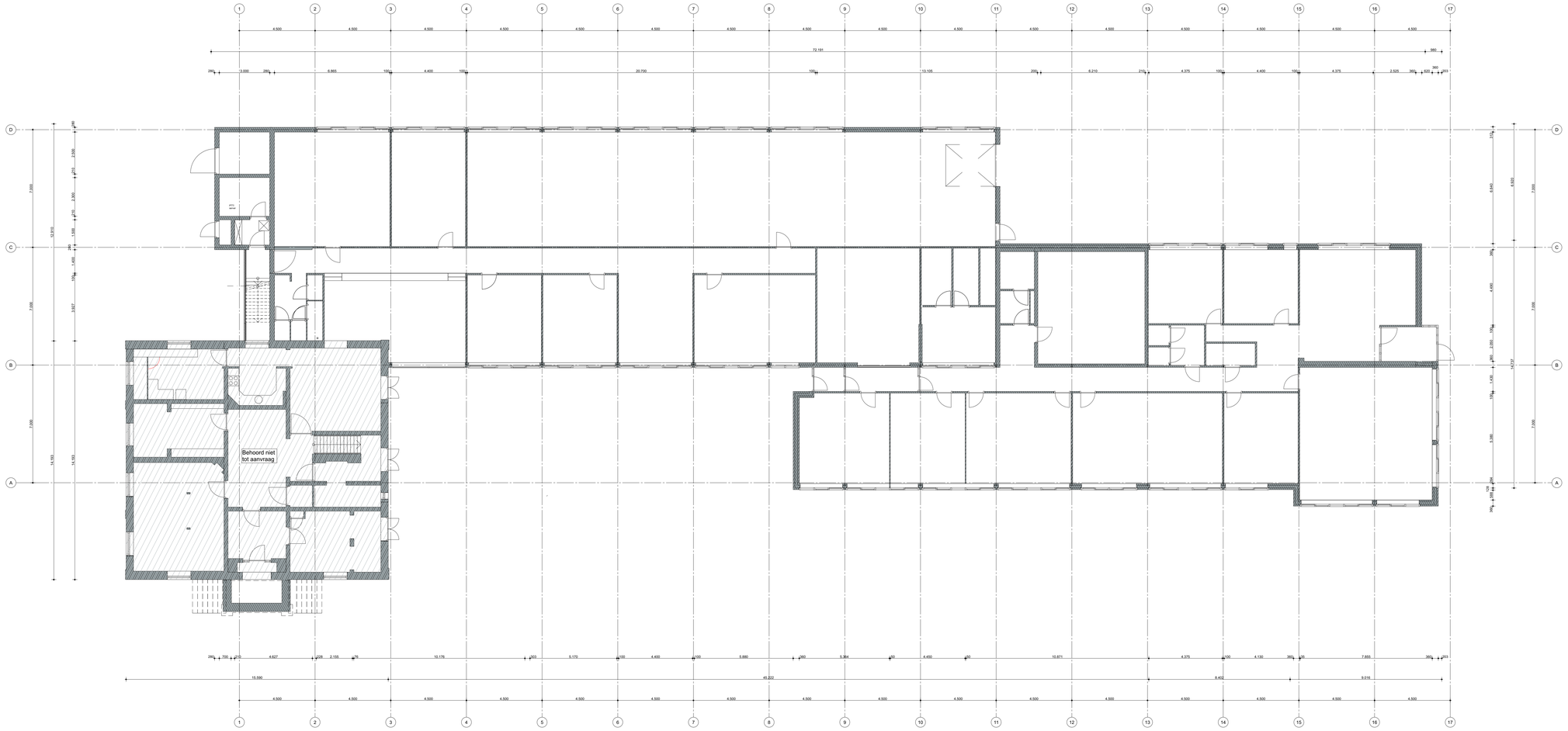
projectnummer:	formaat:
2144	A3

fase:	schaal:
Structuur ontwerp	1:500

getekend:	datum:
LvE	22-12-2023

gewijzigde datum:
A:
B:

tekeningnr.
BA-01



RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENIGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

✕ ∿∿ ✕	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
– – 30 – – 30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

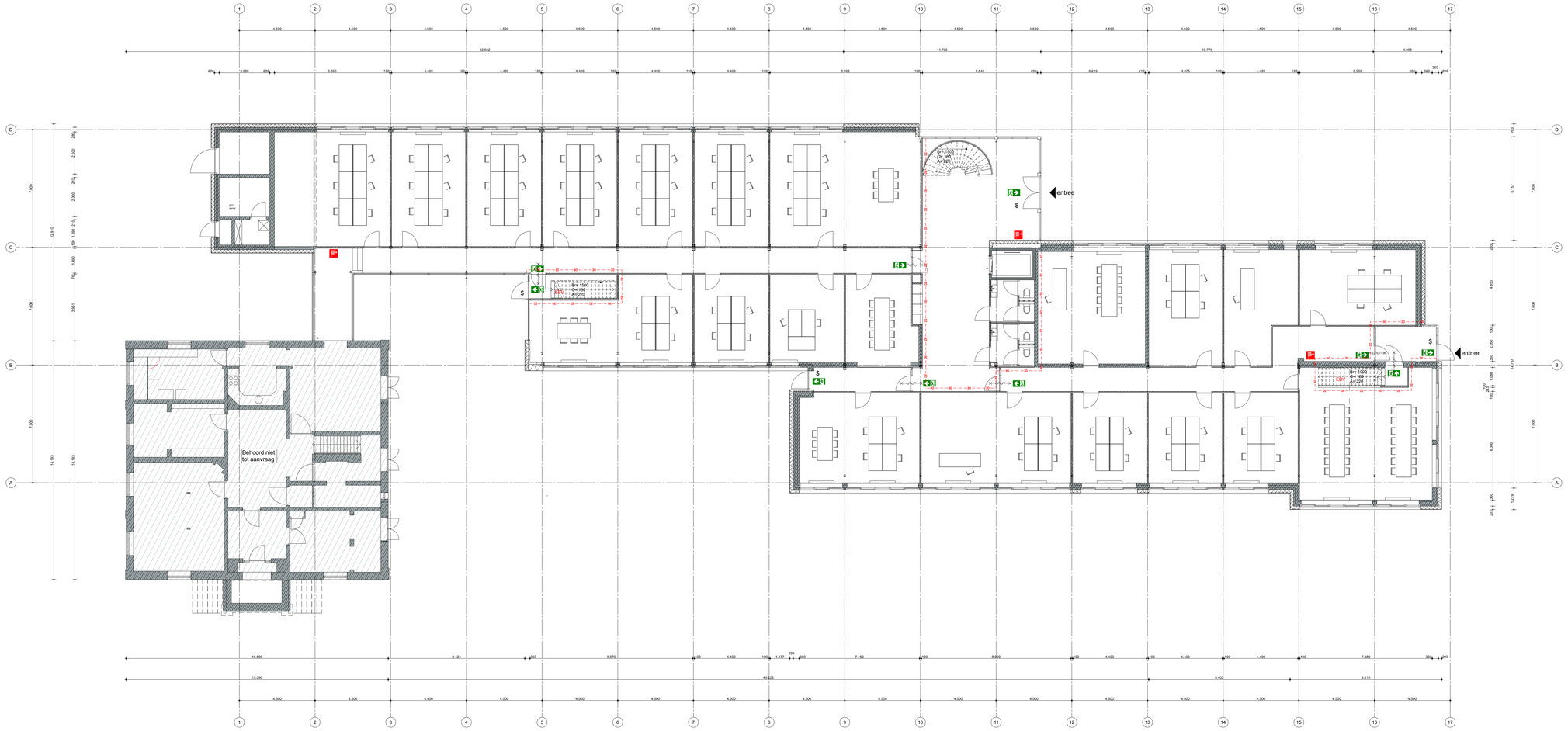
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

project
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

onderwerp:
Souterrain bestaand

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

tekeningnr.
BT-11



RENVOOI ALGEMEEN

CONSTRUCTIE:
CONSTRUCTIE VLGS OPGAAF CONSTRUCTEUR

INSTALLATIES:
INSTALLATIES VLGS OPGAAF INSTALLATEUR

BRANDVEILIGHEID:
BRANDSCHEIDINGEN, VLUCHTROUTES - EN AANDUIDINGEN, NOODVERLICHTING E.D.
CONFORM OPGAVE ADVISEUR BRANDVEILIGHEID

METERRUIMTE:
INRICHTING VOLGENS NEN 2768
VENTILATIE, OPENING VAN 20 CM2

ELEKTRA:
ELEKTRISCHE INSTALLATIE DIENT MINIMAAL TE WORDEN UITGEVOERD
CONFORM NEN 1010

BINNENRIOLERING:
DE GEHELE RIOLERING UITVOEREN VOLGENS DE NEN 3213, NEN 3215,
NPR 3216, NEN 1070, NEN 2672 EN NEN 5075
AAN TE SLUITEN OP DE BESTAANDE RIOLERING

WATER:
UITVOERING VOLGENS DE MODEL-AANSLUITVOORWAARDEN VOOR
DRINKWATER VAN DE VERENINGING VAN EXPOITANTEN VAN
WATERLEIDINGBEDRIJVEN IN NEDERLAND

SANITAIR:
UITVOEREN OVEREENKOMSTIG NEN 1006-02.
WATERINSTALLATIE EN SANITAIR: MAXIMALE GELUIDSNIVEAU VOLGENS
TABEL 4 IN NEN 1070. AANLEG CONFORM NPR 5070

VEILIGHEIDSGLAS:
VEILIGHEIDSGLAS TOEPASSEN CONFORM NEN 3569

RENVOOI BRANDPREVENTIE

VLOERAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE T1 VOLGENS NEN 1775
WANDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.
PLAFONDAFWERKING VOLDOET MINIMAAL AAN BRANDVOORTPLANTINGSKLASSE 2 VOLGENS NEN 6065
EN HEEFT EEN ROOKDICHTHEID VAN TEN HOOGSTE 5,4 M-1 VOLGENS NEN 6066.

	zelfsluitende deur op kleefmagneet WBDBO 30 min.
30 30	brandscheiding WBDBO 30 minuten
RM	rookmelder, niet ioniserend, aangesloten op het lichtnet conform NEN 2555 onderling gekoppeld
EBV	extra beschermde vluchtroute
$	deur in de vluchtrichting te openen zonder sleutel

Versteegh
Hofman
Architecten

Alle maatvoering in het werk te controleren

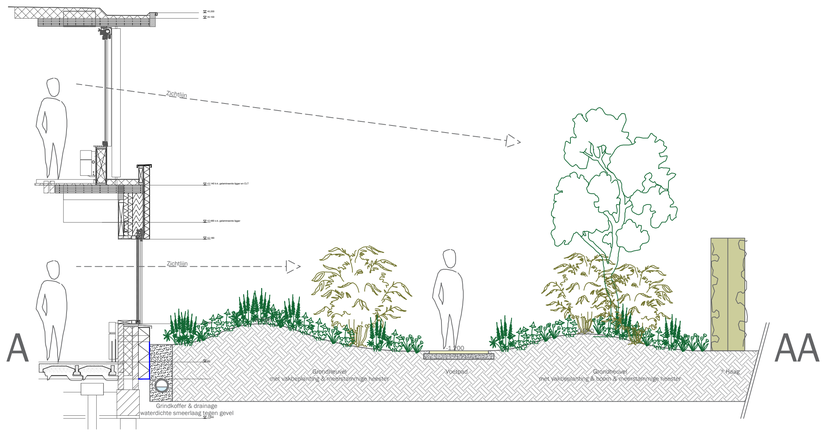
opdrachtgever:
De Bank Epe B.V.
Veerallee 41, 8019AD, Zwolle

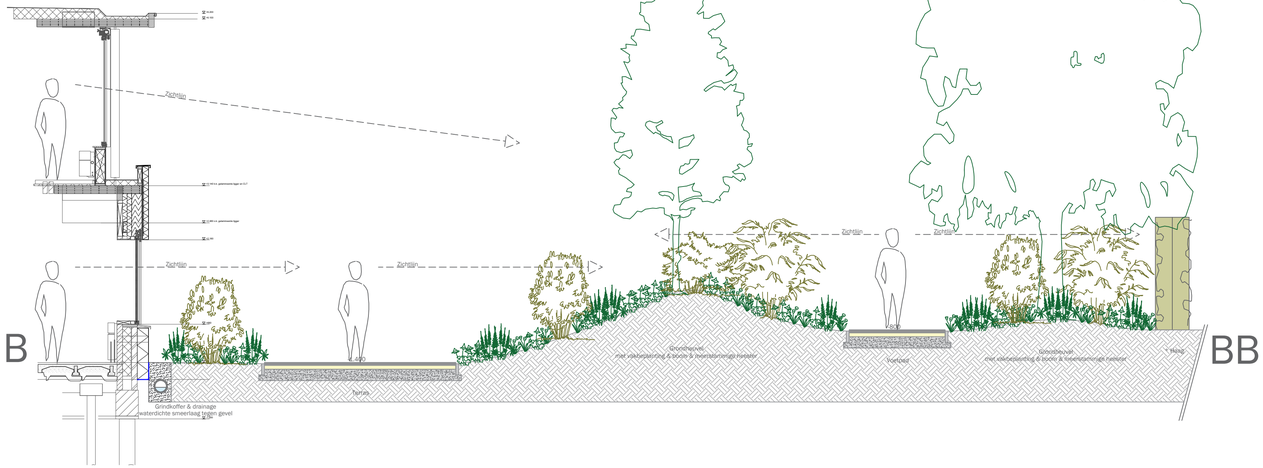
project
Verbouw
Ruiterlaan 7, 8019 BN, Zwolle

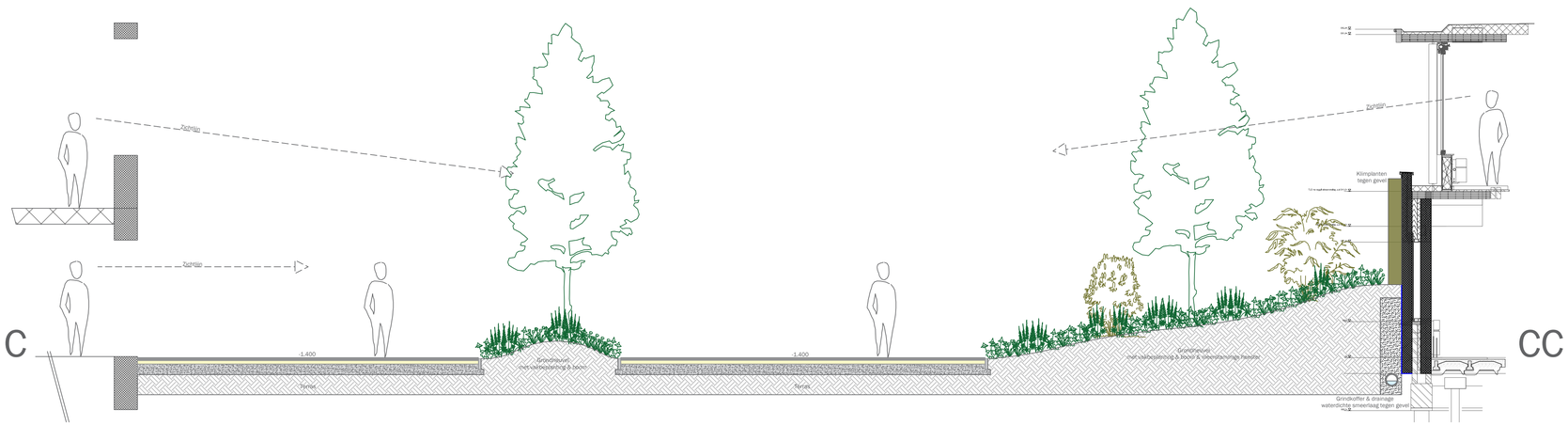
onderwerp:
Souterrain gewijzigd

projectnummer:	fase:	datum:	gewijzigde datum:
2144	Structuur ontwerp	22-12-2023	
getekend:	**schaal:**	**formaat:**	**status:**
LvE	1:100	A0	Concept

tekeningnr.
BA-11







Overzichtskaart Principe - Dwarsdoorsneden

schaal 1:500



Opdrachtgever:	Resido Vastgoed BV Bloemendalstraat 7 8011 PJ Zwolle						
Project:	Ruiterlaan 7 Zwolle						
Betreft:	Principe - Dwarsdoorsneden						
Projectnummer :	18-0967	Datum	:	28-11-2023		Getekend door :	NW/ MD
Besteknummer :	I230087	Gewijzigd	:	18-12-2023	01	Bijlagen :	.
Schaal :	1 : 50	Definitief	:	00-00-0000		Formaat :	A1

Studio Nico Wissing

Studio Nico Wissing
Julianaweg 22
7078 AR Megchelen

T: 088 100 1880
www.nicowissing.com
info@nicowissing.com

Deze tekening blijft eigendom van Studio Nico Wissing en mag zonder schriftelijke toestemming niet gekopieërd of getoond worden.
Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op eventuele onvolkomenheden in deze presentatie.

invullen

Zwolle

Aanmeldformulier Ruimtelijke Initiatieven

ZWRP
Telefoon 14038
www.zwolle.nl

U heeft ideeën voor een ruimtelijke ontwikkeling en wilt weten wat de mogelijkheden zijn. Om de behandeling van uw vraag zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, willen wij ons graag goed voorbereiden. Wij vragen u daarom dit formulier in te vullen. Na ontvangst van het formulier nemen wij binnen drie weken contact met u op met een eerste reactie en/of om de mogelijkheden voor een gesprek met u af te stemmen.

U kunt het formulier mailen naar: **ruimtelijkeinitiatieven@zwolle.nl**

Gegevens grondeigenaar van de te bespreken locatie

Naam	[redacted]
Adres	
Postcode en woonplaats	
KvK (indien van toepassing)	
Telefoonnummer	[redacted]
E-mailadres	

Gegevens contactpersoon (indien gesprek namens bovenstaande grondeigenaar wordt gevoerd)

Bedrijf/organisatie	Fernhout Vastgoed
Naam	[redacted]
Adres	
Postcode en woonplaats	
KvK (indien van toepassing)	
Telefoon	
E-mailadres	

Locatie

Adres van de locatie is. Wanneer dit niet bekend is, verzoeken wij u hier het (de) kadastrale nummer(s) in te vullen (max 400 tekens)

Ruiterlaan 7 te Zwolle

Omschrijving

Beschrijf hier om wat voor soort ontwikkeling het gaat (bv. gebruik/transformatie en/of herontwikkeling Vastgoed, herstructurering openbaar gebied) en geef aan hoeveel m² het betreft (of het aantal woningen indien van toepassing) (max 1400 tekens)

Wij zijn benieuwd hoe de gemeente Zwolle aankijkt tegen transformatie/herontwikkeling op deze locatie.

Wij verzoeken u tekeningen / een situatieschets van het initiatief toe te voegen

Voorgeschiedenis

Beschrijf hier de huidige situatie van het perceel: wat staat er op het perceel (gaat het om een woonhuis, bedrijf of andere functie), aantal m², aantal woningen (indien van toepassing), etc. (max 1150 tekens)

Op dit moment is het perceel in gebruik als kantoor.

Is hierover al eerder contact geweest met de gemeente Zwolle?

◯ Ja

◉ Nee

Zo ja, met wie

Wanneer?

Datum en ondertekening

Datum aanvraag 4-10-2021

Handtekening grondeigenaar

(met deze handtekening verklaart de grondeigenaar bovenstaande contactpersoon te machtigen om namens hem/haar het woord te voeren en dat deze persoon hiervoor het alleenrecht heeft)





NB: Alleen volledig ingevulde formulieren worden in behandeling genomen

IT ADVIES: RUITERLAAN 7

1. INITIATIEF

Transformatie perceel van kantoor naar wonen. Er zijn drie opties:
- Optie 1: bevat zorgwoningen voor zelfstandig wonende ouderen (35 woningen)
- Optie 2: bevat huurwoningen (45 woningen)
- Optie 3: bevat koopwoningen (25 woningen).

De bestaande bebouwing naast en achter de villa wordt gesloopt.

2. BESTEMMINGSPLAN

Geldend bestemmingsplannen: Spoolde Zuid, Zwolle parapluplan parkeren, Zwolle parapluplan zelfstandige woonruimte. Het perceel heeft de bestemming Kantoor en de dubbelbestemming Waarde Archeologie. Verder geldt de gebiedsaanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied.

De geldende bestemming laat wonen niet toe.

3. BESTAANDE SITUATIE

Het perceel ligt aan de Ruiterlaan, een statige woonstraat bij het Engels Werk/Spoolderbos. De aanwezige villa, Frisia State, dateert uit 1870 en bepaalt met de zeer monumentale eikenbeplanting het voorname residentiële karakter van de laan. De villa Frisia State met het bijbehorende hekwerk aan de weg is een gemeentelijk monument. De villa heeft een niet passende aanbouw die tot ver in de tuin doorloopt. De rest van het perceel is bijna geheel versteend.

4. BEOORDELING

De recent vastgestelde Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen geeft het actuele ruimtelijke beleid op hoofdlijnen van de gemeente. Het perceel ligt binnen het in de visie opgenomen gebiedsprofiel Suburbaan gebied bestaand. In de toekomst onderscheiden de sub-urbane gebieden zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter, aldus de visie. De omgevingsvisie geeft ook een raamwerk, waarmee de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle zijn vastgelegd. Het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur) maakt onderdeel uit van dit raamwerk. Het perceel maakt deel uit van dat fysieke kapitaal. Het ligt binnen de hoofdgroenstructuur, waardevol natuurgebied en zeer waardevol landschap en is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

De drie opties, zoals gepresenteerd, verhouden zich niet tot de waarden van de plek en de omgeving en de positie van het perceel binnen het fysieke kapitaal van Zwolle. Ze doen geen recht aan de locatie en omgeving. Parkeren is veel te dominant aanwezig, de groenstructuur wordt niet of onvoldoende versterkt en de bouwvolumes zijn veel te fors.

Genoemde waarden en positie vragen bij herontwikkeling een benadering vanuit landschapsontwerp. Als er een opgave ontstaat omdat er geen behoefte meer is aan het aangebouwde volume voor kantoren, dan moet de eerste vraag zijn in hoeverre de kwaliteiten van de locatie (weer) versterkt kunnen worden. Dus als eerste vanuit de waarden en positie kijken naar

mogelijkheden om de kwaliteit te herstellen en te versterken. En pas dan bezien wat aan programma daar ingepast kan worden.

Een belangrijk element is het vrij zetten van de oorspronkelijke villa. Daarna zou gekeken moeten worden wat de toevoegingen van kwaliteiten kunnen zijn voor de hoofdgroenstructuur, natuur, landschap en cultuurhistorie. Daar kan mogelijk een nieuw volume voor (zorg) wonen worden ingepast. Maar dat vraagt geen architectonische benadering maar, zoals al aangegeven, een benadering vanuit landschapsontwerp.

Een transformatie van kantoor naar wonen is op zich positief. Er is een grote vraag naar woningen voor ouderen en kan doorstroming genereren vanuit bestaande gezinswoningen, zowel in koop als huur. Er is een doelgroep vitale ouderen die een comfortabele aantrekkelijke plek willen om te wonen. Er zijn tal van vernieuwende varianten van wonen voor ouderen die hiervoor in het land al ontwikkelt zijn vanuit de behoefte van vitale ouderen. Het woonbeleid stelt dat de 30/40/30 verdeling wordt toegepast vanaf dertig woningen. Deze verdeling wordt gehanteerd mits de initiatiefnemer kan aantonen dat een andere verdeling beter is.

<u>Conclusie</u>
Niet kansrijk.

IT 16 november 2021

[redacted] van der

Van: Willem [redacted] Fernhout [redacted]
Verzonden: donderdag 25 november 2021 15:07
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Ruiterlaan 7

Beste [redacted]

Bedankt voor je reactie.
Helaas niet het antwoord waar we op hoopten.
We gaan ons beraden over de eventuele vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,

Willem [redacted] Fernhout

[redacted]

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Als dit bericht per abuis bij u is terechtgekomen, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan in kennis te stellen en het bericht te vernietigen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. **Fernhout Vastgoed** staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

Van: [redacted] <A.[redacted]zwolle.nl>
Datum: dinsdag 23 november 2021 om 12:27
Aan: Willem [redacted] Fernhout [redacted]
CC: "[redacted] - [redacted] <I.[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan 7

Goedemiddag Willem [redacted]

Bij deze de toegezegde schriftelijke reactie van de initiatieventafel.
In de reactie wordt verwezen naar de Omgevingsvisie.
Deze is bereikbaar via onderstaande link:

Omgevingsvisie | Gemeente Zwolle

Ik hoop je hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben,
maar zijn er nog vragen dan hoor ik het graag.

[redacted]

[redacted]
Projectleider ruimtelijke initiatieven
aanwezig van maandag t/m donderdag

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
038-4982439
@ : A.[redacted]zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Willem [redacted] Fernhout [redacted]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 17:52
Aan: [redacted] <A.[redacted]zwolle.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Ruiterlaan 7

Beste [redacted]
Bedankt voor je mail.
Begrijp dat we als ontwikkeling het risico moeten nemen. We zoeken alleen naar comfort vanuit de gemeente dat herontwikkeling/bestemmingsplanwijzigingen tot de mogelijkheden behoord. Pas kunnen we een goede afweging maken. Hopelijk kunnen jullie ons daarin voorzien.
We wachten het af en zien jullie reactie na 16 november graag tegemoet.
Met vriendelijke groet,
Willem [redacted]

Van: [redacted] <A.[redacted]zwolle.nl>
Datum: dinsdag 9 november 2021 om 14:29
Aan: Willem [redacted] Fernhout [redacted]
CC: [redacted] <I.[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ruiterlaan 7

Goedemiddag heer Fernhout,

Bij deze stuur ik u, zoals vorige week telefonisch besproken, een reactie op de vraag om een tijdspad voor de mogelijke ontwikkeling aan de Ruiterlaan 7.

Allereerst stuur ik u een link naar onze website waar het proces voor ruimtelijke initiatieven wordt uitgelegd:

Ruimtelijke initiatieven | Gemeente Zwolle

Ook voor het plan aan de Ruiterlaan is dit proces van toepassing.

Iets concreter betekent dit dat het plan op 16 november wordt besproken aan de initiatieventafel (IT).
Bij de IT wordt er met name beleidsmatig en strategisch naar de ontwikkeling gekeken. Wanneer het resultaat van dit overleg is dat (één van de opties) van het plan kansrijk lijkt is de volgende stap dat het plan wordt beoordeeld in het planbegeleidingsteam (PBT). In dit overleg wordt er meer inhoudelijk naar het plan gekeken door verschillende vakdisciplines. Voordat we een plan behandelen in het PBT sturen wij een procesbrief waarin de kosten die de verdere behandeling vraagt worden verhaald op de initiatiefnemer.

Mocht er een kansrijke optie zijn dan zal het plan met die optie eerst verder uitgewerkt moeten worden

voordat wij het plan kunnen behandelen in het PBT. Dit zijn de eerste twee stappen die antwoord zouden kunnen geven op de door u gestelde vragen. Dat betekent dat wij niet op alle vragen voor 23 november antwoord kunnen geven. Vanuit de IT kan worden aangegeven of het plan ruimtelijk kansrijk lijkt, maar inhoudelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van het plan worden pas besproken in het PBT.

U geeft aan meer zekerheid te willen hebben voor een mogelijke ontwikkeling op de locatie in verband met mogelijke aankoop. Wanneer de reactie van de IT is dat het plan kansrijk lijkt is dat een signaal dat verder onderzoek de moeite waard is, maar nog geen garantie voor succes. Aankoop zal dus altijd op risico van de ontwikkelende partij zijn. Ook behandeling in het PBT (en de vervolgstappen) daarna bieden nog steeds niet die garantie. Zekerheid is er pas na een positief besluit van de Raad op een gewijzigd omgevingsplan. En bij het eventueel instellen van beroep pas na de uitspraak van de Raad van State.

Samengevat kunnen wij na 16 november een eerste reactie van de IT op de planvorming geven waarna het aan u is of u op basis van deze reactie overgaat tot aankoop van de locatie.

Ik hoop u hiermee voor nu voldoende geïnformeerd te hebben, maar zijn er nog vragen dan hoor ik het graag.

[redacted]
Projectleider ruimtelijke initiatieven
aanwezig van maandag t/m donderdag

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
038-4982439
@ : A.[redacted]zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] van der

Van: [redacted] - [redacted]
Verzonden: maandag 4 april 2022 15:18
Aan: Bas.vanEsterik[redacted]
Onderwerp: Verslag overleg Ruiterlaan 7 d.d. 31-03-2022
Bijlagen: 220331.verslag Ruiterlaan 7.pdf

Goedemiddag Bas,

Hierbij tref je het (concept)verslag aan van ons overleg van 31 maart jl.



[redacted] - [redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Sleen, Gerald van der

Van: Sipma, Auke
Verzonden: donderdag 28 april 2022 12:33
Aan: Beens - Abbink, Irene
CC: Grobbe, Gerko
Onderwerp: FW: Ruiterlaan 7, Zwolle

Hallo beiden,

Onderstaand de mail die ik Bas van Esterik heb gestuurd.

Auke Sipma
Projectleider ruimtelijke initiatieven
aanwezig van maandag t/m donderdag

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 038-4982439
@ : A.Sipma@zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Sipma, Auke
Verzonden: donderdag 28 april 2022 12:30
Aan: van Esterik, Bas @ Amsterdam <[redacted]
Onderwerp: RE: Ruiterlaan 7, Zwolle

Goedemiddag Bas,

Bij deze met excuses voor de vertraging een reactie op je mail.

Zoals jullie al aangeven is dit maar een schets, om randvoorwaarden te ontdekken voor herontwikkeling van de kavel. Er is een duidelijke stap voorwaarts gemaakt en wij zien wel een kwalitatieve ontwikkeling binnen de geschetste uitgangspunten, met uitzondering van een 3e bouwlaag.
Maar er zijn ook nog veel nader te onderzoeken punten, zoals max. inpasbaar programma, doelgroep, architectuur, kwaliteitsimpuls groen (inrichtingsplan), privacy naar buurkavels, etc. Hieronder een korte puntsgewijze reactie op de door jullie gemailde punten.

- Groenstructuur terugbrengen op het plot, zoals het in het verleden was; **In overleg met landschapsontwerper een goed inrichtingsplan maken**
- Het vergroten van de (voor) tuin en de nieuwbouw opnemen in de tuin (veel bomen); **Goed uitgangspunt**
- Verwijderen van laagbouw kantoor; **Goed uitgangspunt, nog aangeven in hoeverre verdichting kavel bebouwing/verharding afneemt.**
- Hoogte van nieuwbouw ligt lager dan Villa zodat deze vanaf de Ruiterlaan niet zichtbaar is; **Goed uitgangspunt, toch vinden wij dat een 3e bouwlaag te veel van het goede is, met name op gebied aansluiting belending/buurpercelen en privacy.**

- Gevellijnen liggen in verlengde van de gevellijnen van de Villa zodat deze vanaf de Ruiterlaan niet zichtbaar is; **Goed uitgangspunt, maar hoeft niet heel strikt; je staat immers nooit precies voor het pand, maar ervaart de bebouwing wel vanuit aangrenzende woonkavels. Hierin een optimum zoeken in de volumeopbouw.**
- Route naar gebouw en parkeren onderdeel van groenstructuur; **Goed uitgangspunt**
- Parkeren uit het zicht onder het gebouw (uitbouw/luifel); **Goed uitgangspunt, maar mag ook op maaiveld, mits zorgvuldig ingepast in inrichtingsplan.**
- Groen aan laten sluiten op achtergelegen kavel (zuivering); **Goed uitgangspunt**
- Beperkte oppervlakte va 1.400 m² BVO; **Volgt uit nadere inpassingsstudie**
- Footprint nieuwbouw 650 m²; **Volgt uit nadere inpassingsstudie. Wel lijkt de verhouding bebouwd / tuin, groen een stuk beter te zijn en ruimte te bieden aan een (groene) kwaliteitsimpuls.**
- Hoogte nieuwbouw 11 m. **Volgt uit nadere inpassingsstudie, maar 2 bouwlagen lijkt hier max. inpasbaar.**

Ons verzoek is om met deze reactie het plan nog een klein beetje verder uit te werken, zodat er een goed stuk ligt om te agenderen in een breder overleg bij ons.

Ik hoop dat je hier iets mee kunt, maar zijn er nog vragen dan hoor ik het graag.

[redacted]
Projectleider ruimtelijke initiatieven
aanwezig van maandag t/m donderdag

Gemeente Zwolle, ZWPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: 038-4982439
@ : A.[redacted]zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: van Esterik, Bas @ Amsterdam [redacted]
Verzonden: donderdag 7 april 2022 13:43
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>; [redacted] <A.[redacted]zwolle.nl>
CC: Kragt, Nicolet <N.Kragt@zwolle.nl>
Onderwerp: Ruiterlaan 7, Zwolle

Beste [redacted] en [redacted]

Allereerst nogmaals hartelijk dank voor jullie toelichting en zienswijze op de eventuele mogelijkheden op het perceel Ruiterlaan 7 te Zwolle.

Ik heb mijn collega's van Development Services gevraagd op basis van de besproken input nog een schets te maken. In de bijlage treffen jullie een opzet. Zoals duidelijk besproken gaat het hier om een idee en verwachten wij geen enkele commitment van de gemeente Zwolle over de volumestudie. Wel willen we een gevoel krijgen of we op de juiste richting zitten met een dergelijk ontwerp.

De punten waar wij nu rekening mee hebben gehouden zijn:

- Groenstructuur terugbrengen op het plot, zoals het in het verleden was;
- Het vergroten van de (voor) tuin en de nieuwbouw opnemen in de tuin (veel bomen);
- Verwijderen van laagbouw kantoor;

- Hoogte van nieuwbouw ligt lager dan Villa zodat deze vanaf de Ruiterlaan niet zichtbaar is;
- Gevellijnen liggen in verlengde van de gevellijnen van de Villa zodat deze vanaf de Ruiterlaan niet zichtbaar is;
- Route naar gebouw en parkeren onderdeel van groenstructuur;
- Parkeren uit het zicht onder het gebouw (uitbouw/luifel);
- Groen aan laten sluiten op achtergelegen kavel (zuivering);
- Beperkte oppervlakte va 1.400 m² BVO;
- Footprint nieuwbouw 650 m²;
- Hoogte nieuwbouw 11 m.

Graag verneem ik van jullie of we op basis van bijgevoegde en bovengenoemde punten op de goede weg zitten.

Met vriendelijke groet,

Bas van Esterik
Associate Director
CBRE B.V. | Capital Markets
Middle Markets
[redacted]

Follow CBRE: CBRE.nl | LinkedIn

CBRE B.V. is ingeschreven in het handelsregister van Amsterdam, nummer 33191573.
Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing.Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op **www.cbre.nl** en worden op verzoek toegezonden.

CBRE B.V. has been registered at the Trade register Amsterdam, no 33191573.
All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at **www.cbre.nl** and will be forwarded upon request.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vermenigvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen.

This message is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are not the intended recipient, you may not read, use, disseminate or copy the information transmitted. If you have received this message in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vermenigvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen. Meer informatie over de persoonsgegevens die CBRE verzamelt en waarom, evenals uw rechten op het gebied van gegevensbescherming onder de toepasbare wetgeving, zijn beschikbaar op **CBRE - Privacybeleid**.

This message is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are not the intended recipient, you may not read, use, disseminate or copy the information transmitted. If you have received this message in error, please contact the sender and delete the material from any computer. Details about

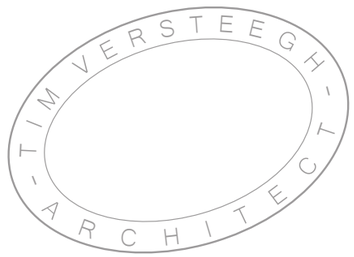
the personal data CBRE collects and why, as well as your data privacy rights under applicable law, are available at **CBRE – Privacy Policy**.

Optie 1					
Bouwlaag	Aantal app	Metrage	Totaal		Bouwlaag
Souterrain	8,00	53,00	424,00		Souterrain
BG	1,00	108,00	108,00		BG
BG	8,00	53,00	424,00		BG
1e	1,00	72,00	72,00		BG
1e	1,00	74,00	74,00		1e
1e	8,00	53,00	424,00		1e
2e	8,00	53,00	424,00		1e
					1e
					2e
					2e
Totaal	35,00		1.950,00		

Optie 2				Optie 3		
Aantal app	Metrage	Totaal		Bouwlaag	Aantal app	Metrage
0,00	0,00	0,00		Souterrain	0,00	0,00
1,00	108,00	108,00		BG	1,00	108,00
5,00	45,00	225,00		BG	6,00	104,00
5,00	57,00	285,00		1e	1,00	72,00
1,00	72,00	72,00		1e	1,00	74,00
1,00	74,00	74,00		1e	8,00	104,00
8,00	45,00	360,00		2e	8,00	104,00
8,00	57,00	456,00				
8,00	45,00	360,00				
8,00	57,00	456,00				
45,00		2.396,00			25,00	

Totaal
0,00
108,00
624,00
72,00
74,00
832,00
832,00
2.542,00

2144
Ruiterlaan
Zwolle
NL



Inhoudsopgave

huidige situatie

optie 1

schetsen optie 1

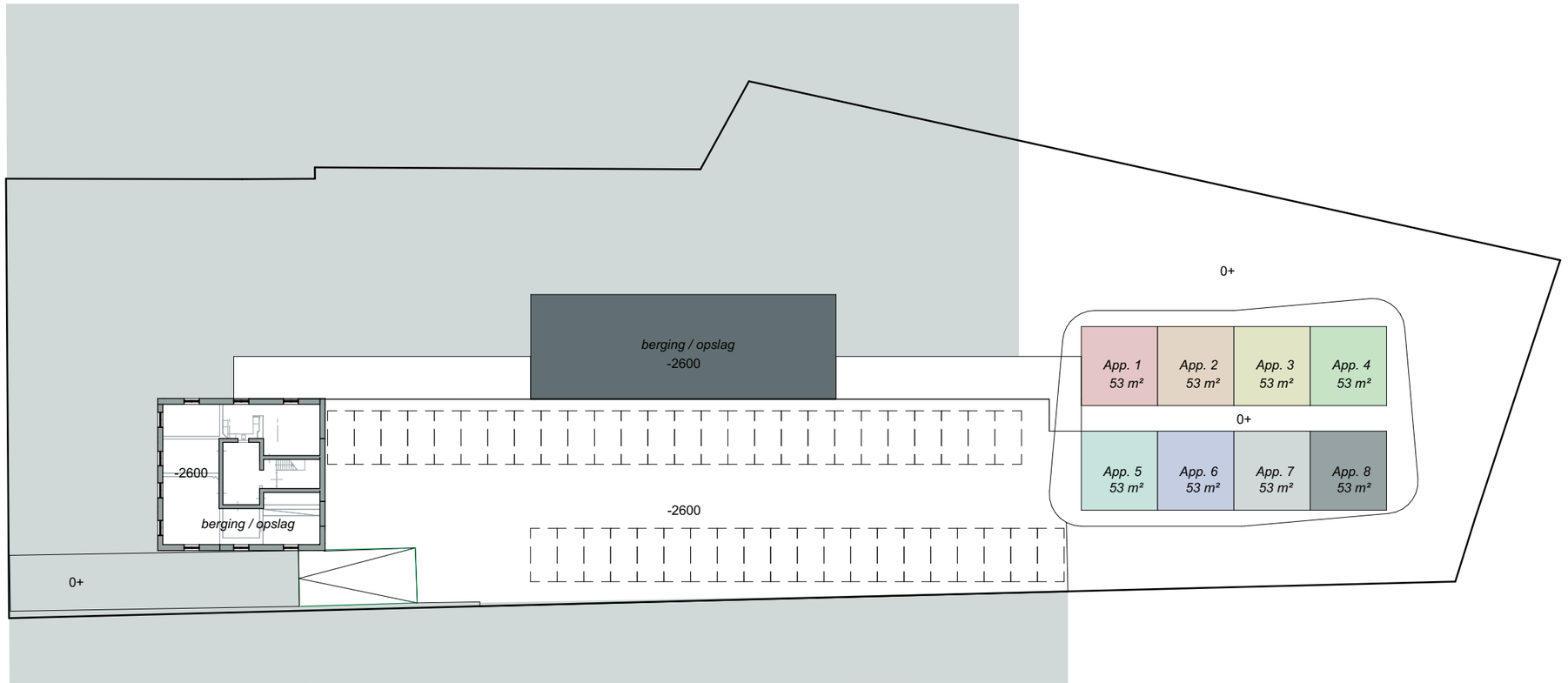
optie 2

optie 3

schetsen optie 2 / 3

Tim Versteegh
Architect.
Betje Wolffstraat 1B
8023 BT Zwolle
T +31 6 41046068
E mail@timversteegh.nl
I www.timversteegh.nl

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
souterrain optie 1

Schaal:
nvt

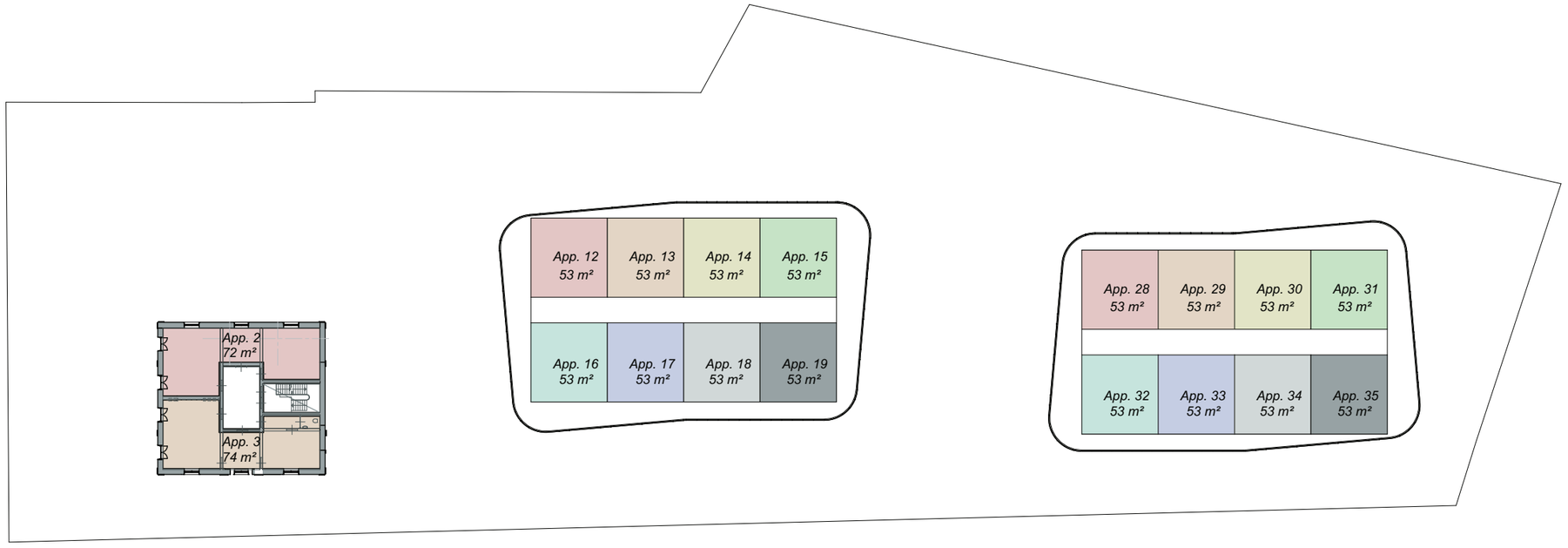
Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
begane grond optie 1

Schaal:
nvt

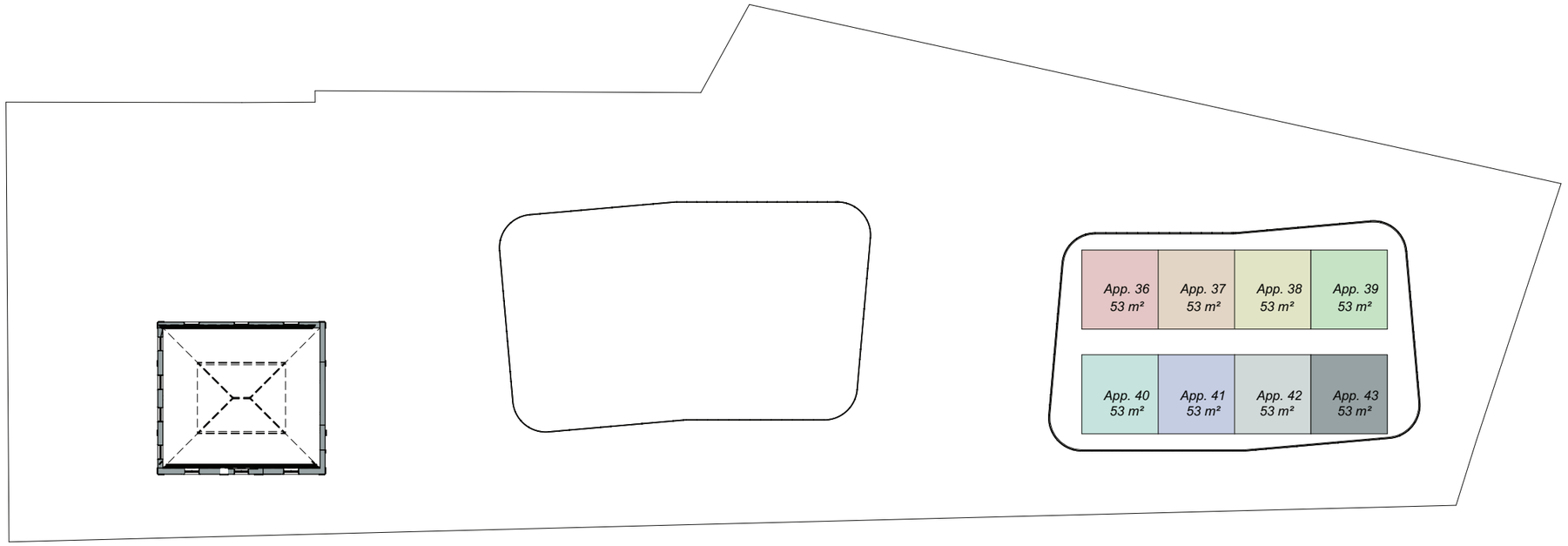
Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
eerste verdieping optie 1

Schaal:
nvt

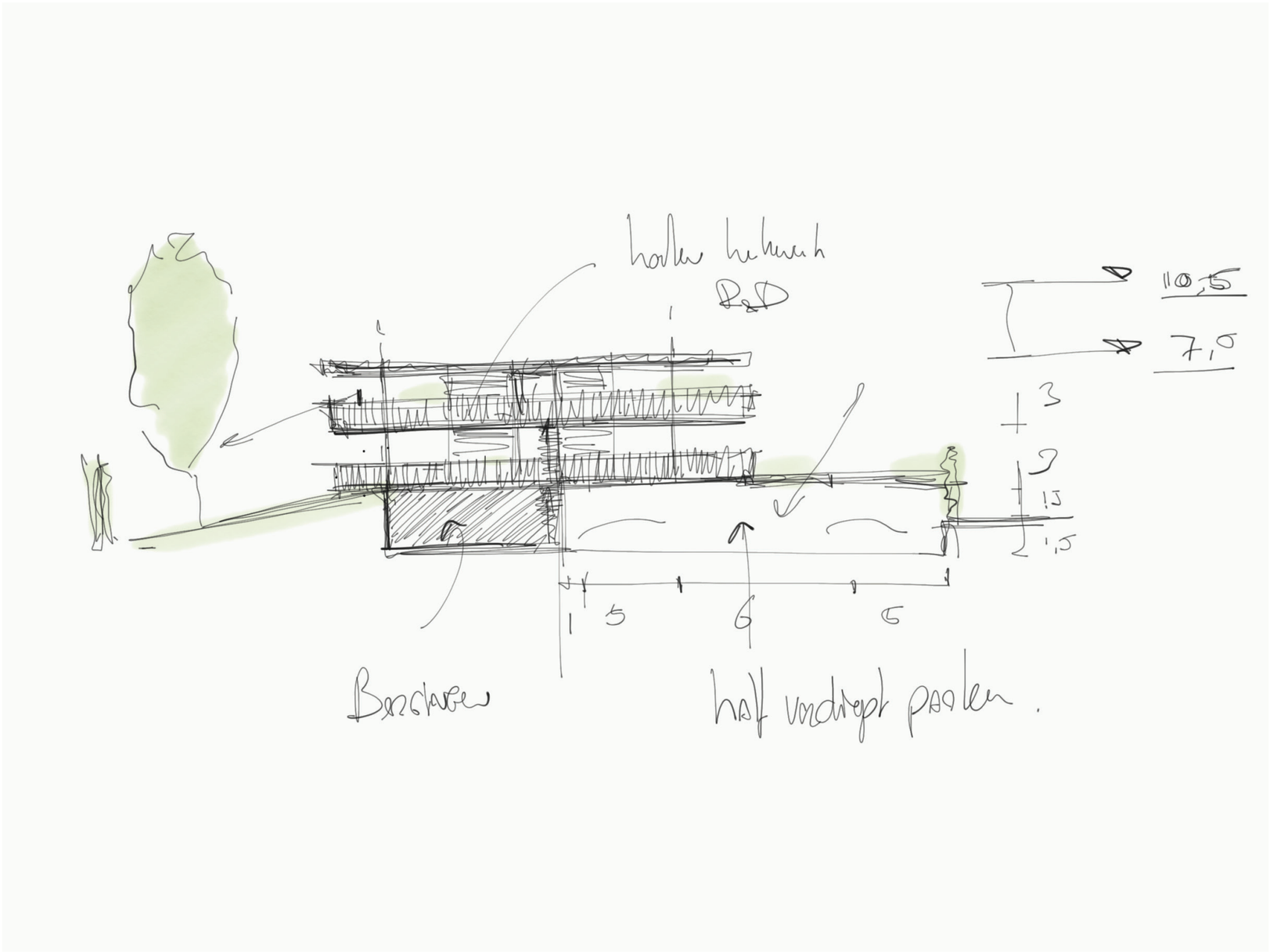
Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
tweede verdieping optie 1

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
schets optie 1

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
schets optie 1

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
schets optie 1

Schaal:
nvt

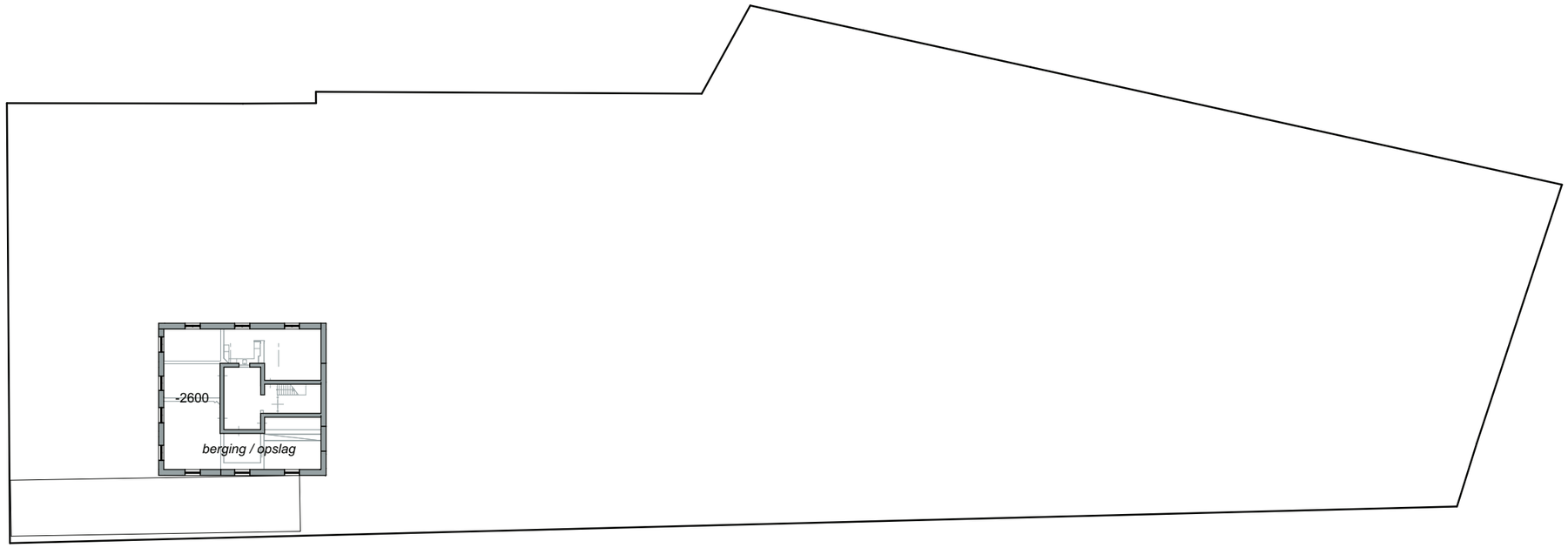
Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
schets optie 1

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
souterrain optie 2

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
begane grond optie 2

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
eerste verdieping optie 2

Schaal:
nvt

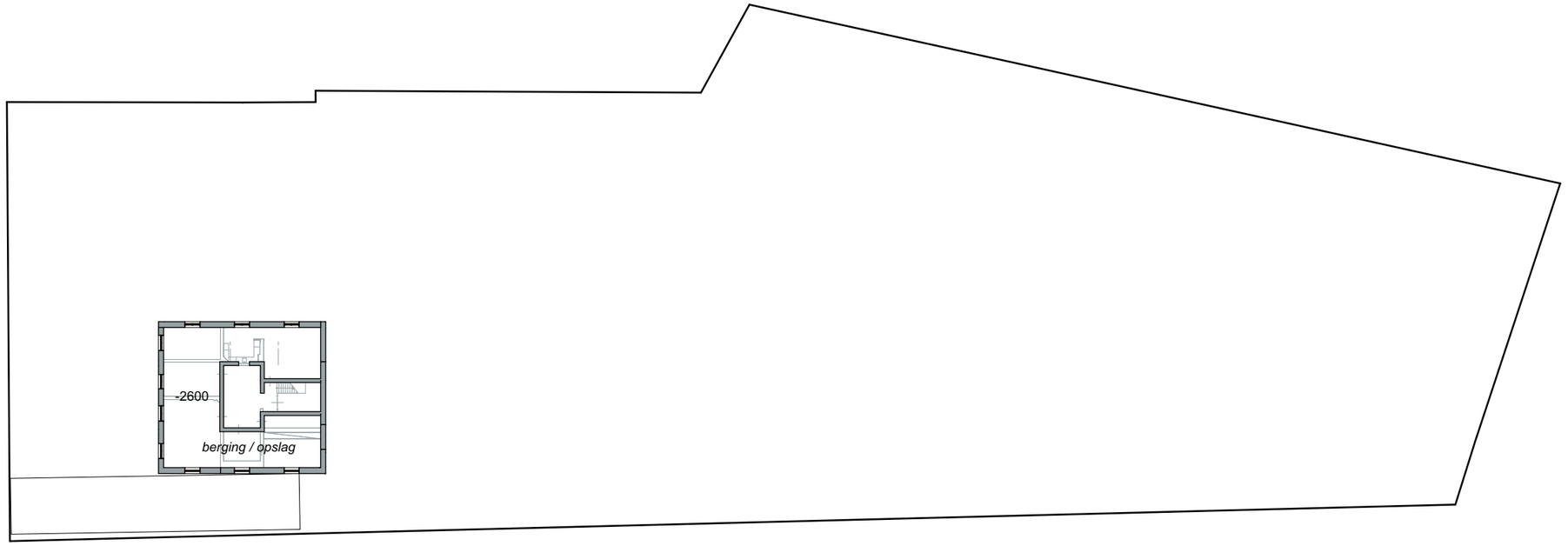
Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
tweede verdieping optie 2

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
souterrain optie 3

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
begane grond optie 3

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
eerste verdieping optie 3

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
tweede verdieping optie 3

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
schets optie 2 / 3

Schaal:
nvt

Tim Versteegh
Architect.



Onderwerp:
schets optie 2 / 3

Schaal:
nvt

[redacted] - [redacted]

Van: Willem [redacted] Fernhout [redacted]
Verzonden: dinsdag 26 oktober 2021 22:09
Aan: [redacted] - [redacted] Kragt, Nicolet
CC: [redacted]
Onderwerp: Nieuw ruimtelijk initiatief Ruiterlaan 7, Zwolle
Bijlagen: Application Form Municipality_Zwolle.pdf; 2144_PRES_aanzet_14102021[6].pdf; Metrage 3 opties.xlsx

Beste [redacted]

Zoals besproken hebben wij een koopovereenkomst met de eigenaar van het pand aan de Ruiterlaan 7 te Zwolle. Op dit moment zitten we in het DD-onderzoek. De DD-periode duurt maximaal zes weken tot en met dinsdag 23 november.

Het belangrijkste aspect van het DD-onderzoek zijn de eventuele herontwikkelingsmogelijkheden van het object. De overeengekomen koopsom vereist een andere invulling. Om de koop af te ronden hebben wij echt comfort nodig vanuit de gemeente dat herontwikkeling tot de mogelijkheden behoort.

Bijlage 1 betreft het door verkoper/eigenaar getekende ruimtelijke initiatieven aanmeldformulier.

Wij hebben Tim Versteegh (architect), jullie vast bekend, gevraagd om mee te kijken naar deze locatie. Hij heeft verschillende studies uitgewerkt. Deze zijn toegevoegd als bijlage.

- Optie 1: bevat zorgwoningen voor zelfstandig wonende ouderen (35 woningen)
- Optie 2: bevat huurwoningen (45 woningen)
- Optie 3: bevat koopwoningen (25 woningen)

Hieronder treft u een vragenlijst aan:

- Ziet de gemeente Zwolle een bestemmingsplanwijziging naar zorgwoningen op deze locatie?
- Ziet de gemeente Zwolle een bestemmingsplanwijziging naar wonen op deze locatie?
- Wat vindt de gemeente van de aangeleverde scenario's? Past dit in het beleid van de gemeente Zwolle?
- Met welke parkeernorm moeten wij rekening houden?
- Is 30-40-30 van toepassing op deze locatie bij woningbouw
- Vroeger zat hier Hotel Restaurant Frisia State, is een (4/5 sterren)hotel met horecaconcept aan de orde op deze locatie?
- Heeft de Waterzuivering aan de achterzijde nog (beperkende) invloed op herontwikkeling?
- Is er toevallig een visie gemaakt voor deze locatie door een stedenbouwkundige?

Naast een bestemmingsplanwijziging is het, om tot een haalbare casus te komen, van belang dat we volume kunnen toevoegen. Hiervoor denken wij circa 2.500 m2 toe te voegen.

- Dit kan door de huidige uitbouw te slopen en nieuwe losse bouwwerken toe te voegen, zoals op de tekeningen (bijlage 2) is aangegeven.
- Dit kan ook door binnen het huidige bouwvlak te blijven, in dat geval zullen we waarschijnlijk de huidige uitbouw van circa 1.100 m2 slopen en 2.500 m2 nieuw te bouwen binnen het huidige bouwvlak. Feitelijk wordt er dan circa 1.400 m2 nieuwe volume toegevoegd.

Hoe kijkt de gemeente naar bovenstaande opties van volume toevoeging?

We ontvangen graag een stappenplan of planning voor de komende weken zodat wij eigenaar tijdig kunnen informeren.

Voor vragen of nadere toelichting zijn we natuurlijk bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Willem [redacted] Fernhout



[redacted]

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Als dit bericht per abuis bij u is terechtgekomen, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan in kennis te stellen en het bericht te vernietigen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. **Fernhout Vastgoed** staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

Van: "[redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Datum: maandag 4 oktober 2021 om 15:01
Aan: Willem [redacted] Fernhout [redacted]
CC: "Kragt, Nicolet" <N.Kragt@zwolle.nl>, [redacted]
Onderwerp: RE: nieuw ruimtelijk initiatief Ruiterlaan 7

Goedemiddag Willem [redacted]

Het zou mooi zijn als we het aanmeldformulier en de schetsen vóór a.s. donderdag binnen hebben, dan kunnen we deze bespreken in ons teamoverleg om 9.00 uur
Daarna informeren wij je over het vervolg. Vaak is dat een gesprek, met een projectleider NRI en een adviseur Ruimtelijke Plannen daarbij.

Mocht het je niet lukken voor a.s. donderdag alle stukken aan te leveren, dan wordt het een week later, dus donderdag 14 oktober. Dan staat ons volgende teamoverleg gepland.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

[redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Willem [redacted] Fernhout <willemjan@fernhoutvastgoed.nl>
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 14:51
Aan: [redacted] - [redacted] [redacted] <[redacted]zwolle.nl>; Kragt, Nicolet <N.Kragt@zwolle.nl>
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: nieuw ruimtelijk initiatief Ruiterlaan 7

Beste [redacted]

Het duurde allemaal iets langer dan verwacht. Maar verwacht eind volgende week alle schetsen/studies binnen te hebben van de architect. Verder krijgen wij, als het goed is, deze week de ondertekende verklaring/aanmeldformulier van eigenaar retour.

Hieronder een aantal vragen over de procedure:

- Wanneer vindt het volgende Ruimtelijke Initiatieven overleg plaats? (stel dat we die niet halen wanneer is dan de volgende)
- Tot wanneer kunnen we het aanmeldformulier plus schetsen/studies aanleveren?
- Wordt altijd alles besproken wat is ingediend? Of wordt het ook nog wel eens verplaatst naar een volgende vergadering?

Zie je reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Willem [redacted] Fernhout

[redacted]

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Als dit bericht per abuis bij u is terechtgekomen, verzoeken wij u vriendelijk ons hiervan in kennis te stellen en het bericht te vernietigen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. **Fernhout Vastgoed** staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

Van: "[redacted] - [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Datum: maandag 6 september 2021 om 10:31
Aan: Willem [redacted] Fernhout [redacted]
CC: "Kragt, Nicolet" <N.Kragt@zwolle.nl>
Onderwerp: nieuw ruimtelijk initiatief Ruiterlaan 7

Goedemorgen,

Op verzoek van Hester Nijmeijer, Projectleider Ruimtelijke Initiatieven, stuur ik u hierbij een link naar onze website met daarbij het aanmeldformulier: Ruimtelijke initiatieven | Gemeente Zwolle

Zou u dit volledig ingevuld en voorzien van alle bijlagen willen retourneren naar ruimtelijkeinitiatieven@zwolle.nl?

Alvast bedankt.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted] [redacted] - [redacted]
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

invullen

Zwolle

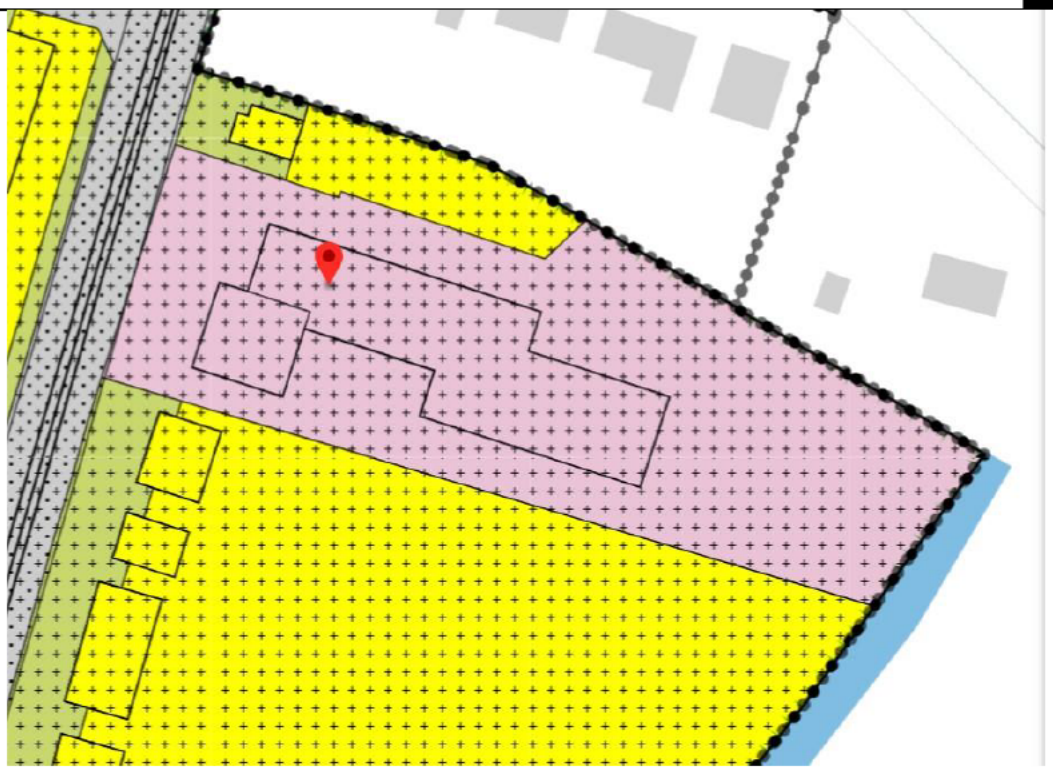
Dossierformulier Ruimtelijk Initiatief

Het Initiatieven Portaal gebruikt dit formulier om een goede inschatting te maken welke tafel (Strategische tafel, Initiatieventafel of Planbegeleidingstafel) het meest geschikt is om te adviseren over het initiatief. De adviseurs aan één of meer van de tafels gebruiken de informatie hieronder om een goed oordeel te kunnen vormen over het initiatief. Probeer daarom zo helder mogelijk de diverse onderdelen van het formulier in te vullen.
Vaak helpen bijlagen om een duidelijk beeld te krijgen van het initiatief. Voeg bijlages niet toe aan dit formulier. Maar zet ze apart in de dossiermap van het desbetreffende NRI Bedankt!

Algemeen	
Aanmelder (: jouw naam)	Auke Sipma
Aard & adres NRI	*Beschrijf hieronder waar het initiatief zich bevindt in de stad en geef aan om wat voor soort ontwikkeling het gaat, te denken valt aan ander gebruik/transformatie en/of herontwikkeling Vastgoed, herstructurering/herinrichting openbaar gebied.*
	Toelichting hier noteren: Ruiterlaan 7
Datum	*Datum waarop het formulier is ingevuld.*
	Toelichting hier noteren: 3-11-2021 1-3-2022
Bestaand dossier aanwezig?	*Beschrijf hieronder of het om een volledig nieuw initiatief gaat of dat het al eens eerder beoordeeld is aan één van de tafels.*
	Toelichting hier noteren: Nieuw initiatief Nieuw aangepast plan n.a.v. advies van november
Bij wie en hoe is het initiatief binnengekomen?	*Beschrijf hieronder hoe het initiatief bij ons is terechtgekomen. Te denken aan datum binnenkomst bij welke bestuurder/ambtenaar en hoe het is binnengekomen.*
	Toelichting hier noteren: NRI portaal
Aanvraag omgevingsvergunning	*Beschrijf hieronder of er al een vergunningsaanvraag ingediend, zo ja wanneer, welke procedure en behandeltermijn.*
	Toelichting hier noteren: Nvt
Initiatiefnemer	*Beschrijf hieronder wie planeigenaar is, en welke directe stakeholders en belangen al bekend zijn. Te denken aan NAW gegevens particuliere burger, Stadsmakergroep, bedrijf, ontwikkelaar/belegger en/of eigenaar, landelijke keten o.i.d. Denk ook aan wat is hun belang en wie is (eind) gebruiker.*
	Toelichting hier noteren: Turckimoi SA Zwitserland Vertegenwoordigd door Fernhout Vastgoed Amsterdam [redacted]

Nadere beschrijving	*Beschrijf hieronder zo goed mogelijk wat het plan is en waarom het gerealiseerd zou moeten worden. Voeg in ieder geval een kaart dan wel een luchtfoto toe en indien beschikbaar planimpressie, bp-uitsnede en evt. andere beelden bij.*
	Toelichting hier noteren:

	 Luchtfoto huidige situatie Gebouwen worden nu gebruikt als kantoor/bedrijfsruimte. Zij hebben de bedoeling de bestaande bebouwing naast en achter de villa te slopen en nieuw terug te bouwen. De villa wordt getransformeerd naar wonen. Daarvoor hebben ze drie opties aangegeven met de volgende programma's: - Optie 1: bevat zorgwoningen voor zelfstandig wonende ouderen (35 woningen) - Optie 2: bevat huurwoningen (45 woningen) - Optie 3: bevat koopwoningen (25 woningen) Nieuwe planvorming is in de map Bijlagen te vinden. Er is een aangepast plan met 32 appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen in een collectief groen. Focus ligt op ouderen met een minimale/geen zorgbehoefte. Bij de bestaande villa worden aanbouwen gesloopt waardoor de villa weer vrijstaand wordt. Mogelijk wordt deze getransformeerd naar (zorg)appartementen. Nieuwe planvorming is in de map Bijlagen te vinden.
Strijdigheid met bestemmingspla	*Check bij vergunningen of er een strijdigheid is met het bestemmingsplan.*
	Toelichting hier noteren:

	 De bestemming is kantoor en er mogen kantoorgebouwen en bedrijfswoningen worden gebouwd. De plannen betreffen woningbouw en dit is strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast zal er buiten het bouwblok worden gebouwd. Wellicht nog andere strijdigheden, zoals bouwhoogte, volume ed., maar die zijn pas duidelijk wanneer er een concreter plan ligt.
Bestuur	*Beschrijf hieronder of het initiatief al besproken is met een wethouder en zijn hier afspraken gemaakt.*
	Toelichting hier noteren: Nvt
Financiële & maatschappelijk uitvoerbaarheid	*Beschrijf hieronder hoe de financiële uitvoerbaarheid door de initiatiefnemer wordt ingeschat. Wat de invloed van het initiatief op de omgeving is en of er gevoeligheden te verwachten zijn (ook politiek).*
	Toelichting hier noteren: Nog niet te bepalen. Is afhankelijk van mogelijke planvorming. Omzetten van kantoor naar wonen zal sowieso andere beleving geven in de buurt.
Participatie buur	*Beschrijf hier hoe de participatie met de buurt is vormgegeven, hoe wordt dit vormgegeven en wat is de rol hierbij geweest van de gemeente.*
	Toelichting hier noteren: Nog niet van toepassing
Meerwaarde	*Beschrijf hieronder wat de meerwaarde is van het project voor de omgeving en wat draagt deze bij aan de kwaliteit van de omgeving.*
	Toelichting hier noteren: Wonen lijkt in de woonomgeving een meer logische invulling van deze locatie dan een bedrijfsmatige functie. Maar er zijn nu al wel meer andere functies in de omgeving (bijv. school) dus of deze meerwaarde groot is moet bezien worden.
Bestaande adviezen	*Beschrijf hieronder welke disciplines en/of personen al aangehaakt zijn (vanuit projectgroep) en wat is het advies.*
	Toelichting hier noteren: Nvt
Relatie met andere Visies / NRI	*Beschrijf hieronder of er al andere initiatieven spelen in desbetreffend gebied.* *Versterkt of concurreert het met andere nieuwe ruimtelijke opgaven en in hoeverre is er samenhang tussen oplossingen denkbaar tussen deze projecten voor problemen waar men zich voor gesteld ziet.*
	Toelichting hier noteren: Geen relatie bekend
Beleidskaders (optioneel)	*Beschrijf hieronder past het in geldende of in wording zijnde beleidskaders, zoals Structuurplan/Omgevingsvisie, Woonvisie, gebiedsvisie/programma, e.d.*
	Toelichting hier noteren: **Vraag voor de IT**
Vraag:	*Formuleer hieronder duidelijk je vraag.*

	Toelichting hier noteren: **20211103 IT:** Vragen die de ontwikkelaar stelt zijn hierna benoemd. Voor de IT zijn met name de geel gearceerde vragen van belang. Andere vragen gaan meer over uitwerking. - Ziet de gemeente Zwolle een bestemmingsplanwijziging naar zorgwoningen op deze locatie? - Ziet de gemeente Zwolle een bestemmingsplanwijziging naar wonen op deze locatie? - Wat vindt de gemeente van de aangeleverde scenario's? Past dit in het beleid van de gemeente Zwolle? - Met welke parkeernorm moeten wij rekening houden? - Is 30-40-30 van toepassing op deze locatie bij woningbouw - Vroeger zat hier Hotel Restaurant Frisia State, is een (4/5 sterren)hotel met horecaconcept aan de orde op deze locatie? - Heeft de Waterzuivering aan de achterzijde nog (beperkende) invloed op herontwikkeling? - Is er toevallig een visie gemaakt voor deze locatie door een stedenbouwkundige? Naast een bestemmingsplanwijziging is het, om tot een haalbare casus te komen, van belang dat we volume kunnen toevoegen. Hiervoor denken wij circa 2.500 m2 toe te voegen. - Dit kan door de huidige uitbouw te slopen en nieuwe losse bouwwerken toe te voegen, zoals op de tekeningen (bijlage 2) is aangegeven. - Dit kan ook door binnen het huidige bouwvlak te blijven, in dat geval zullen we waarschijnlijk de huidige uitbouw van circa 1.100 m2 slopen en 2.500 m2 nieuw te bouwen binnen het huidige bouwvlak. Feitelijk wordt er dan circa 1.400 m2 nieuwe volume toegevoegd. Hoe kijkt de gemeente naar bovenstaande opties van volume toevoeging?

IN TE VULLEN DOOR ADVIESGROEP INITIATIEVENTAFEL / PLANBEGELEIDINGSTEAM

Vraag aan Initiatieventafel 16 november 2021
- Ziet de gemeente Zwolle een bestemmingsplanwijziging naar zorgwoningen op deze locatie?
- Ziet de gemeente Zwolle een bestemmingsplanwijziging naar wonen op deze locatie?
- Wat vindt de gemeente van de aangeleverde scenario's? Past dit in het beleid van de gemeente Zwolle?
- Is 30-40-30 van toepassing op deze locatie bij woningbouw
- Vroeger zat hier Hotel Restaurant Frisia State, is een (4/5 sterren)hotel met horecaconcept aan de orde op deze locatie?
- Is er toevallig een visie gemaakt voor deze locatie door een stedenbouwkundige?
- Hoe kijkt de gemeente naar bovenstaande opties van volume toevoeging?

Initiatieventafel 16 november 2021
Het advies staat op:
https://portal.zwolle.nl/sites/Projecten/Nieuwe%20ruimtelijke%20iniatieven/_layouts/15/WopiFrame.aspx?sourcedoc=/sites/Projecten/Nieuwe%20ruimtelijke%20iniatieven/Gedeelde%20%20documenten/Ruiterlaan%207/Advies%20IT%20161120 21%20Ruiterlaan%207.docx&action=default

Notulen 16 november 2021
[redacted] geeft aan dat er geen stedenbouwkundige visie op gebied is, maar wel een vastgestelde omgevingsvisie. Dit initiatief valt in de hoofdgroenstructuur en daar zijn we terughoudend voor nieuwe ontwikkelingen in gebied.
De aangeleverde scenario's zijn ruimtelijk onaanvaardbaar en doen geen recht aan de locatie en omgeving. Parkeren is veel

te dominant aanwezig, groenstructuur wordt niet of onvoldoende versterkt en bouwvolumes zijn veel te fors in de omgeving.

Marloes vult aan dat de ontwikkeling moet bijdragen aan het groen en niet de ontwikkeling leidend is. Dit is een omgekeerde benadering.

Conclusie 16 november 2021
Het initiatief is in deze vorm niet kansrijk. Er dient een andere benadering gekozen te worden. Gekeken vanuit het laadvermogen van de plek en benaderd vanuit het groen. Groen dient versterkt te worden en vanuit daar bekeken welk programma passend is. Erwin schrijft een integraal advies.

Vraag aan de initiatieventafel 8 maart 2022
Is het aangepaste plan van voldoende kwaliteit om verder uit te werken of zitten zij nog steeds op de verkeerde weg.

Notulen
Bij de vorige beoordeling is nadrukkelijk aangegeven dat meer vanuit de bestaande landschappelijke context moest worden geanalyseerd om vervolgens te komen tot een gemotiveerde invulling. Ook het huidige plan voorziet niet in een goede ruimtelijke analyse waardoor het gedane voorstel niet ruimtelijk gemotiveerd is.

Conclusie
Het huidige negatieve advies blijft gehandhaafd. Auke en Gerko gaan samen nog een keer het gesprek aan met de initiatiefnemer om een extra toelichting te geven.

Vraag aan PBT <datum>

Omgevingsverordening Overijsse 2017	*Hoe verhoudt zich het initiatief zich ten opzichte van de omgevingsverordening van de provincie?*
	Toelichting hier noteren:
Overleg Waterschap/ Veiligheidsregio/ GGD/Provincie	*Hoe is hierover gesproken in het kader van het overleg met Waterschap/Veiligheidsregio/GGD/Provincie?*
	Toelichting hier noteren:
Offerte	*1. Is het een complex of een niet-complex plan?* *2. Welke onderzoeken zijn nodig?* *3. Hoeveel uren per discipline is nodig om tot een bestemmingsplan te komen?* *4. Welke prioriteit heeft het plan en wat verklaart een hoge prioriteit?*
	Toelichting hier noteren:

ADVIESFORMULIER INITIATIEVENTAFEL	
Gerko Grobbe | Stedenbouw/RO	
16 november 2021: Indien er geen behoefte meer is aan kantoorfunctie op de locatie, dan is transformatie van het monumentale hoofdhuis prima denkbaar. Een ander verhaal is de invulling van het achter terrein. Eind jaren 80 is de historische tuin geofferd aan uitbreidingsdwang ingevolge de kantoorbehoefte; een behoorlijk wezensvreemd bouwvolume aan de Ruiterlaan, gekenmerkt door dorps karakter en diepe groene achtertuinen. Het toevoegen van nog meer volume is niet passend op deze locatie, die voorheen nog beschreven werd als “dorps” woonmilieu en onderdeel is en was van de hoofdgroenstructuur. Indien er een opgave ontstaat omdat er geen behoefte meer is aan het aangebouwde volume voor kantoren, dan is de eerste vraag in hoeverre de kwaliteiten van de locatie (weer) versterkt kunnen worden. Een belangrijk element is het vrij zetten van de oorspronkelijke villa. Daarna zou gekeken moeten worden wat de toevoegingen van kwaliteiten kunnen zijn voor de hoofdgroenstructuur en daar zou best een nieuw volume voor (zorg) wonen in kunnen passen, maar dat vraagt geen architectonische benadering, maar een benadering vanuit landschapsontwerp. Voorstel	**8 maart 2022** **☐ Geen opmerking** **☒ Opmerking** Het aanleveren van een bijgesteld programma en enkele referentiebeelden sluit niet aan bij het afgegeven advies in november. Stedenbouw verwacht een analyse van het landschap en de groenstructuren (ook opname bestaande bomen) en daarvanuit een voorstel voor versterking van de hoofdgroenstructuur en de mogelijkheden voor nieuwbouw daarin. Programma is (nog steeds) fors; nu 32 i.p.v. 43 appartementen. Een dergelijk programma legt een grote claim op het gebied (parkeren, buitenruimte) dus hoe groen het precies gaat worden is niet duidelijk, is ook niet uitgewerkt. Zorg om overgang naar omliggende kavels, dit nader uitwerken, is van grote invloed op positie

is om een landschapsarchitect eerst te laten kijken naar mogelijkheden om de kwaliteit te herstellen, verbeteren en dan pas te kijken hoe programma daar in past en niet andersom. De aangeleverde scenario's zijn ruimtelijk onaanvaardbaar en doen geen recht aan de locatie en omgeving. Parkeren is veel te dominant aanwezig, groenstructuur wordt niet of onvoldoende versterkt en bouwvolumes zijn veel te fors in de omgeving. In huidige vorm / programma niet kansrijk. Toevoegen m2 ruimtelijk niet akkoord.	mogelijke nieuwbouw.
[redacted] van [redacted] | Beleid R&E	
16 november 2021: Het kantoor aan de Ruiterlaan 7 staat op zichzelf in een statige woonstraat in het mooie Engelse Werk. Er zijn geen kantoor gerelateerde voorzieningen in de directe nabijheid van het gebouw ter ondersteuning van de werkfunctie. Het is logisch om de bestemming aan te passen in lijn met het woonkarakter van de straat/buurt. Dus in dit specifieke geval geen bezwaar tegen het transformeren naar wonen.	**8 maart 2022** **☒ Geen opmerking** **☐ Opmerking**
? | Vastgoed	
16 november 2021: Onderschrijf de lijn die [redacted] beschrijft.	**8 maart 2022**
Géanne Koelewijn | Wonen	
16 november 2021: Positief ten aanzien van transformatie naar wonen. Woningen voor ouderen is grote vraag naar en kan doorstroming genereren vanuit bestaande gezinswoningen zowel in koop als huur. Meer gericht dus op de doelgroep vitale ouderen die een comfortabele aantrekkelijke plek willen om te wonen; inspelend op / in samenhang realiseren van de woonbehoefte, de woonvorm en het collectief of een wooncorporatie, Het is al gesitueerd als een buurtschapje op zich. Daarvoor zou ik heel gericht kijken naar tal van vernieuwende varianten van wonen voor ouderen die hiervoor in het land al ontwikkelt zijn vanuit de behoefte van vitale ouderen. (Glenda) Twee bouwvolumes met aantallen boven de 30 woningen lijkt me in eerste instantie veel, zeker ook als je een parkeeropgave hebt. Positief maar vraagt nadere uitwerking op welke manier deze transformatie bijdraagt aan toekomstige woon/leefomgeving Zwolle, en welke slimme combinaties daarin te maken zijn vanuit meerder ogpaves. Woonkader: de norm is dat de 30/40/30 verdeling wordt toegepast wordt vanaf 30 woningen. Deze verdeling wordt gehanteerd mits de initiatiefnemer kan aantonen dat een andere verdeling beter is.	**8 maart 2022** **☐ Geen opmerking** **☒ Opmerking** Vrijwel alles wat Géanne destijds heeft genoemd sluit ik (Ben-[redacted] me nu bij aan. Ouderen zijn een belangrijke doelgroep en een specifiek plan voor hen wordt vanuit Wonen gesteund. Er moet nog steeds rekening worden gehouden met parkeergelegenheid, vanwege de doelgroep is iets als een mobiliteitshub geen voor de hand liggende oplossing voor dit probleem. Door het aanleggen van een doorgaand wandelpad wordt voorkomen dat het een 'gated community' dreigt te worden.
Dick Mulder | MO	
16 november 2021: Ik sluit mij aan bij reactie Géanne ten aanzien van de zorgwoningen voor ouderen waar grote behoefte aan is. Waar we dit kunnen stimuleren niet nalaten!	**8 maart 2022** **☒ Geen opmerking** **☐ Opmerking**
Serge Westerdiep | Wijkmanagement	
16 november 2021: Aanvliegroute zoals [redacted] schetst: vanuit landschap/omgeving kijken wat reeel is en niet vanuit (toegevoegde) vierkante meters. Parkeeropgave/verkeersafwikkeling is hier natuurlijk belangrijke factor. Het is nu op momenten al een vrij drukke weg vanwege de	**8 maart 2022** **☐ Geen opmerking** **☒ Opmerking** Advies van november blijft staan: juist bij zo'n

naastgelegen school voor speciaal onderwijs SBO De Brug, mogelijk beperkende invloed waterzuivering en ver van voorzieningen vandaan dus kijk goed naar de doelgroep. Het plan is omvangrijk voor op deze plek. Woonfunctie is hier wel meer passend dan een bedrijfsfunctie. Wijkvereniging Spoolderbelangen is bezig met het maken van een gebiedsvisie voor Spoolde. Alle Spooldenaren worden hierbij betrokken en ook het thema wonen zal aan bod komen. Op welke manier kan een voor Spoolde dergelijke grootschalige ontwikkeling in dit proces ingepast worden? Moet meegenomen worden in verdere ontwikkeling.	groot plan is tijdig overleg met omwonenden (hier vetregenwoordigd door Spoolderbelangen) relevant. Functiewisseling an sich goed, ook verkeersafwikkeling - zoals ook anderen aangeven - blijft natuurlijk een crux.
Wouter de Jong | Beheermanagement	
16 november 2021:	**8 maart 2022** ☐ **Geen opmerking** ☐ **Opmerking**
Henry Huiskamp | Ruimte Planologie	
16 november 2021:	**8 maart 2022** ☐ **Geen opmerking** ☐ **Opmerking**
[redacted] **| Projectleider Ruimtelijke Initiatieven**	
16 november 2021: Geen opmerkingen. 8 maart 2022: Geen opmerkingen.	**8 maart 2022** ☐ **Geen opmerking** ☐ **Opmerking**
Marloes Stokvis | Groen	
16 november 2021: De locatie ligt volledig in de *hoofdgroenstructuur*, *waardevol natuurgebied* en in *zeer waardevol landschap*. In de huidige situatie is een groot deel van het perceel bebouwd en het andere deel is ingericht als parkeervoorziening / rijbaan. De restruimte is ingericht als tuin. In de 3 voorstellen wordt de bestaande 1-laagse aanbouw gesloopt en worden er op verschillende manieren 2 losse volumes van 3 lagen op het terrein bij gebouwd. Het hoofdpand is een mooie statige villa. De nieuwe bebouwing zou ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdvilla. Met de voorgestelde volumes vraag ik mij af of dit niet te veel concurrerend is met de villa. Zou een ontwikkeling à la Huize Ittersum niet meer passend zijn? Ontwikkeling op deze plek moet een bijdrage leveren aan de groenstructuur, natuur, landschap en cultuurhistorie. Gewenste ruimtelijke kwaliteit moet het aantal woningen bepalen.	**8 maart 2022** ☐ **Geen opmerking** ☐ **Opmerking**



Kaartje 1933

Freddy ten Kate | Klimaatadaptatie

16 november 2021:
Hemelwater dient op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd te worden tot een bui van eens per 100 jaar. Dit houdt in:

- 20mm berging in een infiltratievoorziening, 20mm per m2 verhard oppervlak, op het particuliere perceel.
- Daarnaast nog eens 40mm berging (kan op dak, in verlaagd groen, of parkeerplaats ect.) realiseren, 40 mm per m2 verhard oppervlak, in het plangebied.
- De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 2 dagen weer volledig beschikbaar is na afloop van de bui.

Dit kader wordt opgenomen in de hemelwaterverordening.

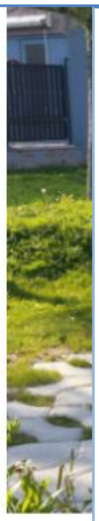
Dit plan biedt volop mogelijkheden om waterberging in natuurlijke groen/blauwe oplossingen te realiseren. En daarbij ook de te handhaven pand of panden afkoppelen van het rioolstelsel en aansluiten op de te realiseren waterberging. De gemeente gaat nog na of er een overloop naar de achtergelegen watergang mogelijk is.

Ten behoeve van een fijne leefomgeving voor de bewoners ook 1 of meer koelteplekken realiseren voor de hete dagen die steeds meer gaan voorkomen.

Het plangebied wordt flink bebouwd om het verharde deel enigszins te beperken de parkeervoorziening voorzien van een halfverharding met ruimte voor groen en infiltratie (bijvoorbeeld Rainaway Eindhoven):

8 maart 2022
☐ **Geen opmerking**
☒ **Opmerking**
Vanuit klimaatadaptatie gezien is het aangepaste plan goed inpasbaar.





Erwin Boogmans | Juridische planologie	
16 november 2021:	**8 maart 2022** ☐ **Geen opmerking** ☒ **Opmerking** **Eens met opmerkingen van Gerko en Geanne** Ik verwacht een analyse van het landschap en de groenstructuren (ook opname bestaande bomen) en daarvanuit een voorstel voor versterking van de hoofdgroenstructuur en de mogelijkheden voor nieuwbouw daarin. Ook relaties met de omgeving komen niet aan bod, voorstellen voor gewenste doorlopende recreatieve verbindingen ontbreken. Onvoldragen plan
Henk van der Werf | Monumentenzorg	
16 november 2021: Het tracé van de Ruiterlaan gaat op zijn minst terug tot de vroege 19de eeuw, maar pas vanaf de tweede helft van de 19de werden de gronden aan weerszijden van de laan verkaveld en bestemd voor huizenbouw. De oudste villa, Frisia State, dateert uit 1870 en bepaalt met de zeer monumentale eikenbeplanting het voorname residentiële karakter van de laan. De villa Frisia State met het bijbehorende hekwerk aan de weg is een gemeentelijk monument. De laanbeplanting aan de Ruiterlaan geeft deze het cachet dat hoort bij deze vestigingsplek voor welgestelden en is cultuurhistorisch waardevol. Dat geldt niet voor het achtererf van de Ruiterlaan. De villa heeft een niet passende aanbouw uit de jaren '70 die tot ver in de tuin doorloopt. De rest van het perceel is bijna geheel versteend. De nieuwe plannen gaan uit van twee losse gebouwdelen die verder in de tuin worden geplaatst. Hiermee komt Frisia State weer vrij te staan en dat is positief, zeker als de villa weer volledig in het groen komt te staan. De organische vormen geven de gebouwen een zachte uitstraling. Toch is het programma wel erg groot en vooral het middelste bouwdeel toont zich prominent vanwege zijn breedte, vooral bij optie 2 en 3. Een goed tuinontwerp met het behoud van oude bomen lijkt mij een voorwaarde. Archeologisch onderzoek zal nodig zijn. 8 maart De nieuwe plannen gaan uit van losse woningen die verder in de tuin worden geplaatst. Hiermee komt Frisia State weer vrij te staan en dat is positief, zeker als de villa weer volledig in het groen komt te staan.	**8 maart 2022** ☐ **Geen opmerking** ☒ **Opmerking**

De verschillende tekeningen zijn wel onderling tegenstrijdig. Een goed tuinontwerp met het behoud van oude bomen lijkt mij een voorwaarde. Met de voorgestelde functies heb ik geen probleem. Archeologisch onderzoek zal nodig zijn.	
Jeroen van Doorne	
	8 maart 2022 ☐ **Geen opmerking** ☐ **Opmerking**
Rienko Baarslag	
	8 maart 2022 ☐ **Geen opmerking** ☐ **Opmerking**

ADVIESFORMULIER PLANBEGELEIDINGSTEAM
Siegfried Kroes/ Wim Sliekers| Vergunningen
Bestemmingsplan: Bestemmingsplan in procedure (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld): Bestemming: Uitsnede plankaart: Dubbelbestemming archeologie: aanwezig / n.v.t. Dubbelbestemming: Strijdigheid: Afwijkingsprocedure (binnenplans/kruimel/uitgebreid): Sloop (melding/vergunning/beschermd stadsgezicht): Overige toestemmingen (milieumelding, drank&horeca, brandveilig gebruik etc.): Aandachtpunten (welstand, parkeren, natuurwet etc.):
Gerko Grobbe | Stedenbouw
Stedenbouwkundig structuur (passend binnen stedelijk weefsel) Positionering/situering Massa en vorm Hoogte Rooilijn Gevelbeeld (koppen, plasticiteit, ritme, gevelopeningen, geleding, entrees) Aansluiting op maaiveld (overgang privé openbaar) Aansluiting op omgeving (randen van het plan) Terreininrichting (materiaal, profielen, spelen) Beoordeling KGO-balans
Tim Idema | Milieu
Geluid: Externe veiligheid: Bodem en ondergrond: NGE (niet gesprongen munitie): VNG richtafstanden (relatie met milieucat.): Luchtkwaliteit & gezondheid (oa relatie met hoogspan. masten): Geur: Duurzaamheid en energie(transitie)/CO2 reductie: Klimaatadaptatie: PAS (stikstofdepositie): MER (oa vanwege relatie met toepassing kruimellijst): Water
Marloes Stokvis | Natuur en Landschap

Groene kaart (hoofd-/ wijkgroenstructuur, boswet/ bijzondere bomen) Landschappelijke structuur (historie van de plek, lange lijnen, open/ gesloten) Beplanting (streekeigen) Provinciaal beleid; Catalogus gebiedskenmerken LOP
Marloes Stokvis | Ecologie
Ecologische waarde en beschermde soorten Provinciaal beleid Quickscan natuurtoets Natuurtoets
Bjorn Blink | Verkeer
Ontsluiting - Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt. Ontsluiting - Een nieuwe ontwikkeling mag in de basis geen nadelige gevolgen hebben op de bestaande infrastructuur. Hierbij is het van belang de bestaande infrastructuur zoveel mogelijk te behouden en, waar mogelijk, te versterken. Bereikbaarheid – alle modaliteiten Parkeren, ligging Parkeren aantal Verkeersgeneratie. In beeld brengen hoe de ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen beïnvloed in de omgeving. Verkeersveiligheid. Heeft een relatie met de verkeersgeneratie. Een sterke toename van de verkeersgeneratie kan de verkeersveiligheid nadelig beinvloeden. Ook kan een ontwikkeling aanleiding zijn om verkeersveiligheids verhogende maatregelen te realiseren. Toegankelijkheid – toetsing op toegankelijkheid voor mensen met een beperking.
Henk van der Werf | Monumentenzorg
Gemeentelijk monument Rijksmonument Cultuurhistorische waarde Archeologische waarde
Erwin Boogmans | Juridische Planologie
Robert Hollewand | Beheer
Géanne Koelewijn/[redacted] From | Wonen

[redacted]

bericht

Zwolle

Verslag

Datum/tijd	12 januari 2023/15.00 uur
Vergadering	Initiatief Ruiterlaan 7
Zaal	Stadskantoor, vergaderkamer 3.56
Aanwezig	Derk [redacted] van Dijk (Resido Vastgoed) [redacted] Bredewout (Resido Vastgoed) Tim Versteegh (architect) Gemeente Zwolle: [redacted] [redacted] (projectleider Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven) [redacted] [redacted] (adviseur Ruimtelijke Plannen) [redacted] [redacted] (projectassistente Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven)
Voorzitter	[redacted] [redacted]
Notulist	[redacted] [redacted]
Onderwerp	Initiatief Ruiterlaan 7

Opeing en kennismaking

[redacted] heet iedereen van harte welkom bij het overleg. Er volgtt een voorstelrondje

Toelichting plannen

Initatiefnemer Resido heeft een initiatief ingediend voor het perceel Ruiterlaan 7. Zij zijn hiervan de eigenaar. Op het perceel staat nu een villa met achterliggende bebouwing. Deze gebouwen worden nu gebruikt als kantoor/bedrijfsruimte.
. Een deel (direct naast en direct achter de villa) van het kantoorgedeelte wordt gesloopt. Het te handhaven deel zou een tweede bouwlaag moeten krijgen. In zowel de villa als het deel er achter zijn woningen beoogd.

Tim geeft een presentatie en ligt deze toe.
Het betreft een eerste volumestudie.
Het doel is o.a. om de villa weer in ere te herstellen en daar woningen in te maken. De achterliggende aanbouw is lager gelegen. Het plan het achterliggende van de villa los te knippen, en hier een tweelaags gebouw met woningen te realiseren. Deze komen zoveel mogelijk in het groen zodat een parkachtige omgeving ontstaat. Gedacht wordt aan houtbouw en halfverharding op het terrein. De plannen blijven binnen de huidige contour zodat de impact op de omgeving niet te groot zal zijn.
Tim heeft 24 woningen in het achterliggende deel ingetekend maar dit aantal staat nog niet vast.

Reactie [redacted]

- De villa is een gemeentelijk monument. Er is winst te behalen om de kantoorfunctie van de villa af te halen en de villa vrijstaand te maken. In een later stadium zal Monumentenzorg moeten worden aangehaakt.
  Aandachtspunt is de nutsvoorziening van het gebouw.

  Reactie Resido: wat er in het monument staat is nog niet duidelijk en moet nog worden onderzocht.

- Het perceel bevindt zich in een hoofdgroenstructuur. De Omgevingsvisie geeft aan dat terughoudend moet worden omgegaan met bebouwing in bestaand stedelijk gebied dat zich in een hoofdgroenstructuur bevindt. Wel kan worden meegewerkt aan nieuwe initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van de groene omgeving. Het gepresenteerde plan biedt hiervoor kansen, zoals het weghalen van de verharding.
  Er moet rekening worden gehouden met de bestaande bomen.

- Stedenbouwkundig gezien hebben we te maken met een vreemde situatie. In het plan van Resido hebben we te maken met een woonsituatie achter lintbebouwing. Hier spelen privacyaspecten voor de omgeving waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan.

  Reactie Resido: verduurzamen is de insteek. Het bouwvolume wordt kleiner en het gebruik niet intensiever. [redacted] uitgangspunt moet zijn een verbetering van de kwaliteit, dus niet de norm ‘het wordt in ieder geval niet slechter’.

  Voor het deel achter de villa zijn meerdere varianten denkbaar zoals
  1. Het achterste deel tweelaags en het eerste deel eenlaags. Hiermee wordt een soort hiërarchie gecreëerd. Mogelijk kan het deel wat dan gemist wordt op het eerste deel worden toegevoegd aan de achterzijde.
  2. Het opschuiven van het geheel naar achteren.

- Het aantal van 24 woningen is fors. Voorstel om dit aantal terug te brengen zodat recht wordt gedaan aan de locatie, privacyaspecten en ruimtelijke kwaliteitsbetering.

Overige aandachtspunten:
- Parkeren: dit vindt achter het gebouw plaats, mogelijk lager liggend. Resido geeft aan dat qua parkeerdruk een gelijkwaardig situatie wordt behouden.
- Er moet rekening worden gehouden met de 30/40/30-regeling vanaf 30 woningen.
- Er moet meer inzicht komen in de beoogde doelgroepen.

Vervolgafspraken
- Resido / Tim maakt meerder varianten en zal deze aan de gemeente voorleggen tijdens een nieuw te plannen (online) overleg.
  Hierbij wordt o.a. de Bestaand/nieuw situatie inzichtelijk gemaakt. Ook gevraagd om visualisaties vanuit verschillende hoeken. Wat is nu het verschil in beeld (voor en na) als je er aanwezig zou zijn (vanaf maaiveld).

Resido geeft daarnaast aan wat de beoogde doelgroep is.
Resido en Tim hebben voorkeur de aangepaste ontwerpen nogmaals in dezelfde samenstelling door te nemen. Aan de hand daarvan wordt het vervolg gepland.

- Overleg met monumentenzorg vormt een onderdeel van het vervolgtraject.

[redacted] bedankt alle aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit het overleg.

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten

2144 | Ruiterlaan | Zwolle | 18 oktober 2023

VersteeghHofman
Architecten

bestaande foto’s

situatie bestaand

situatie gewijzigd

Doorsnedes

schetsen

referentiebeelden

inhoud

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | vogelvlucht

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | vogelvlucht

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | bebouwing achterzijde

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | zijgevel

Resido Vastgoed B.V.

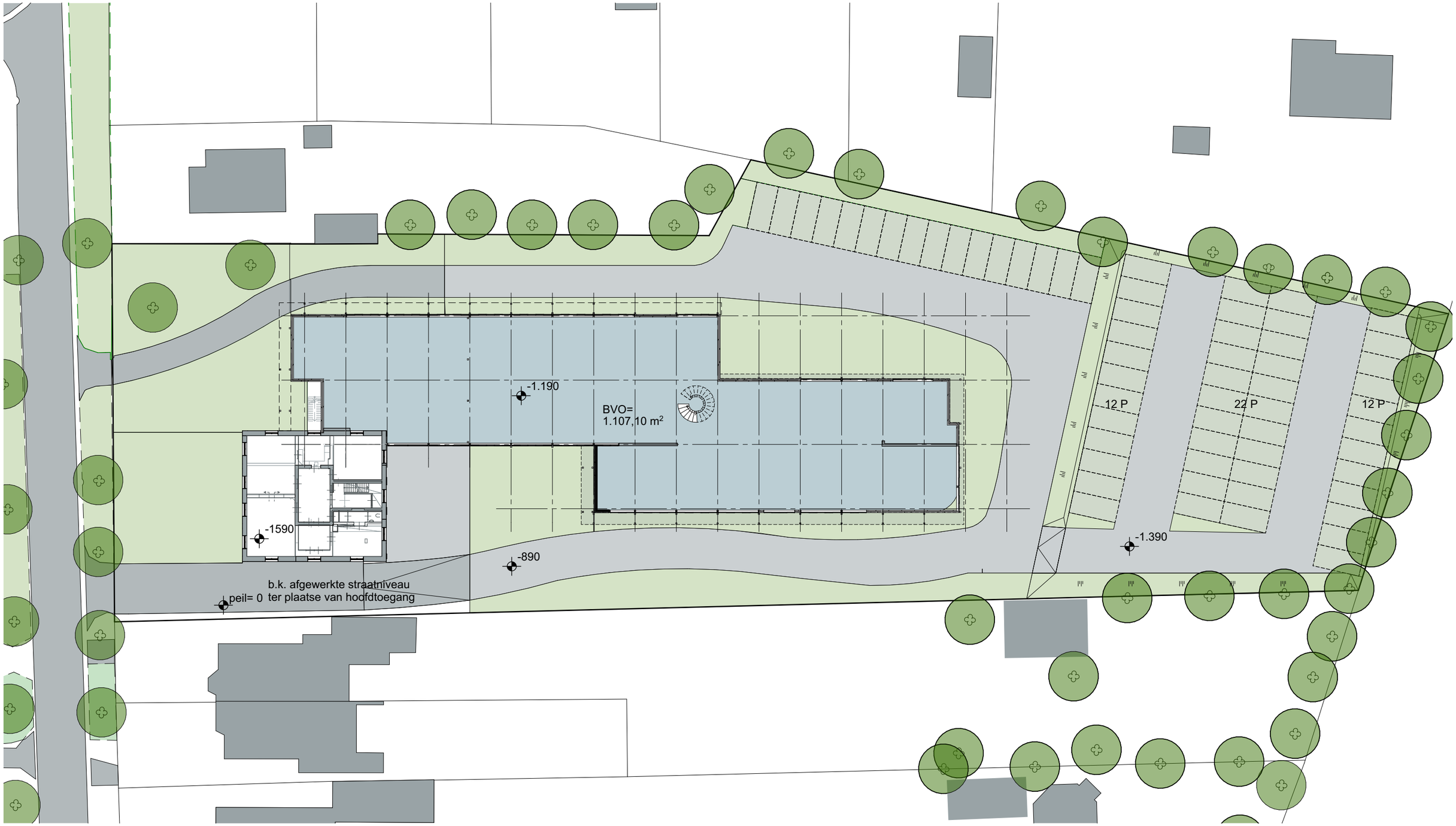
VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | begane grond bestaand | schaal 1:400

Resido Vastgoed B.V.

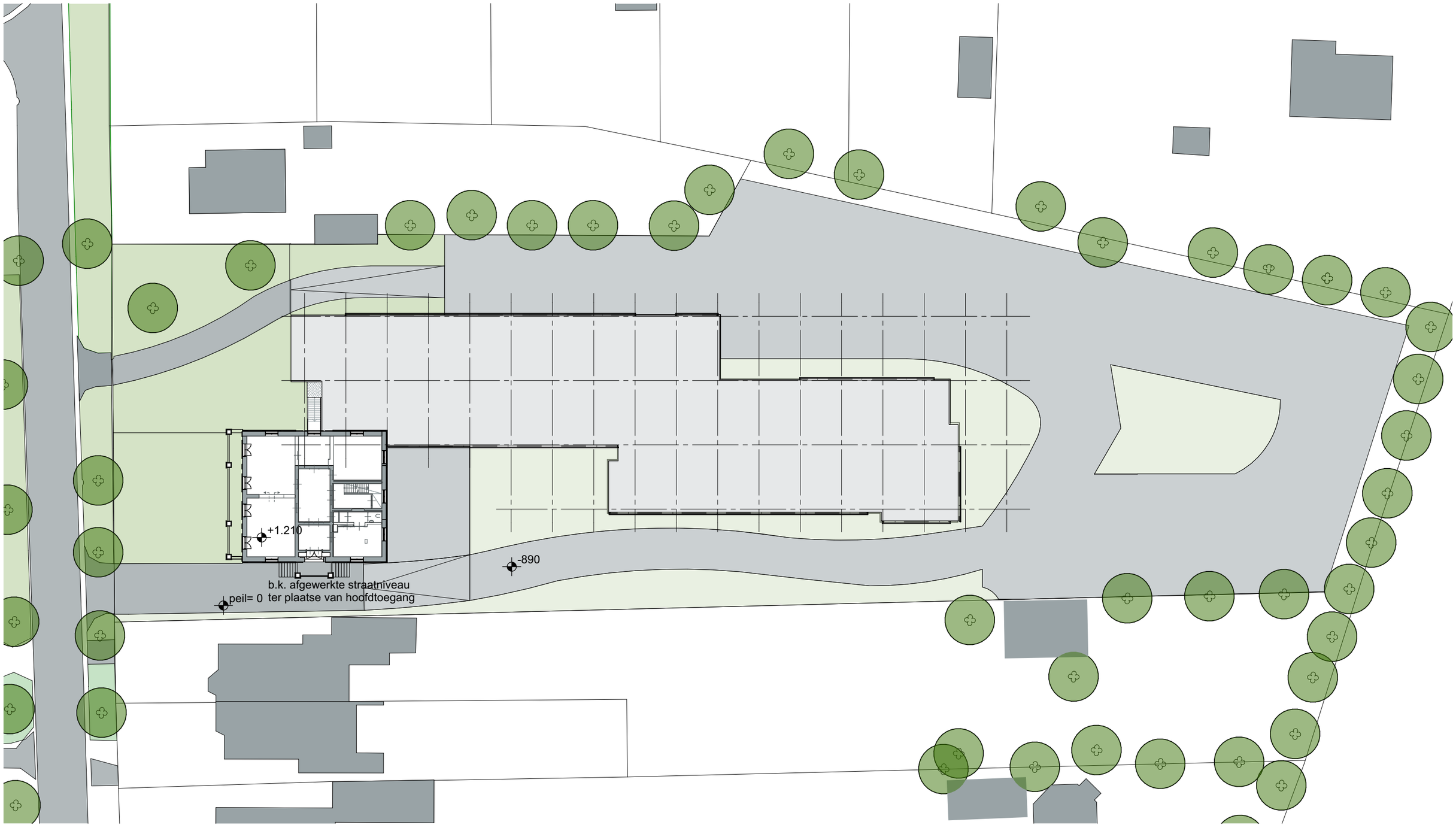
VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | begane grond gewijzigd | schaal 1:400

Resido Vastgoed B.V.

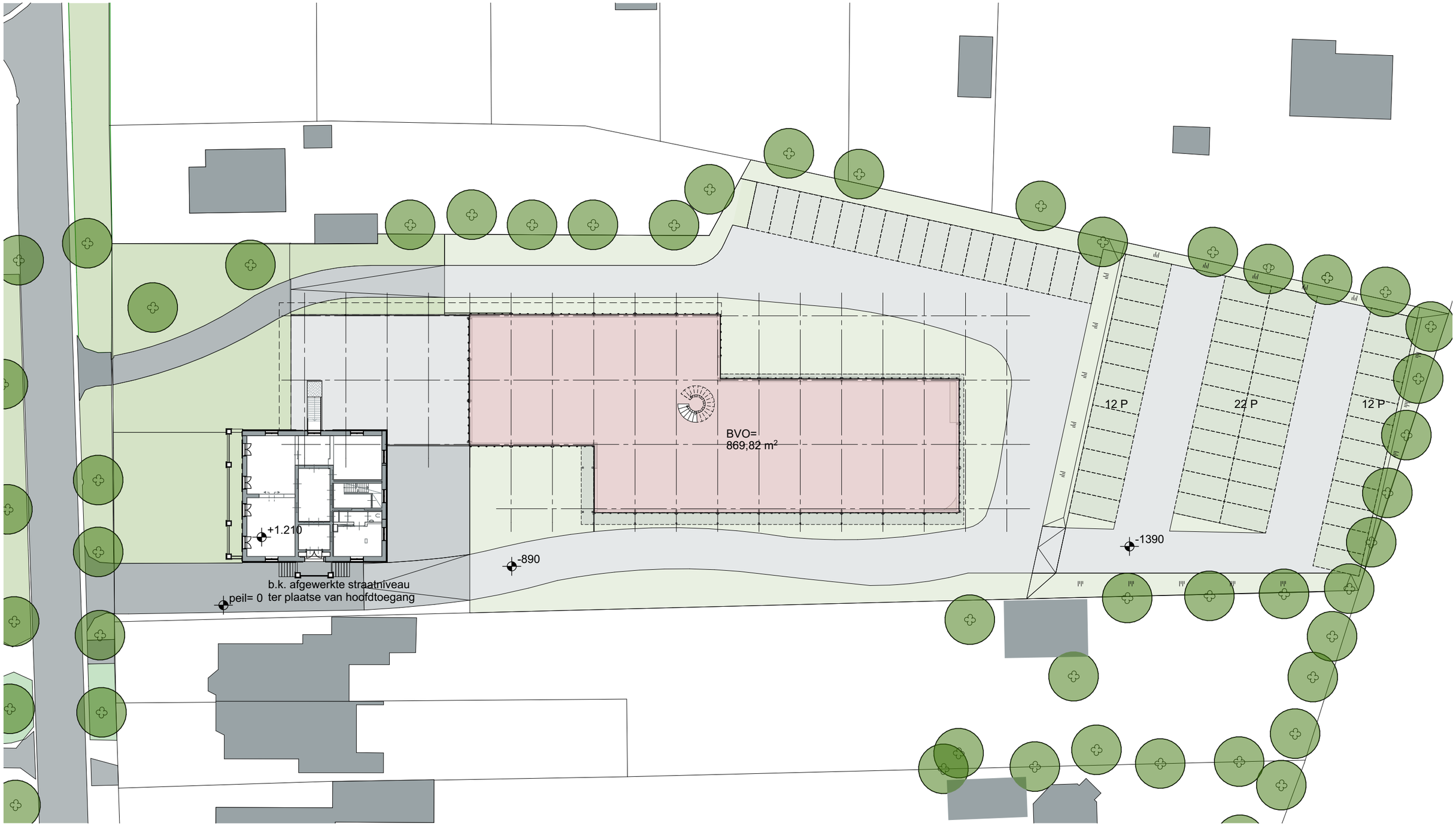
VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | eerste verdieping bestaand | schaal 1:400

Resido Vastgoed B.V.

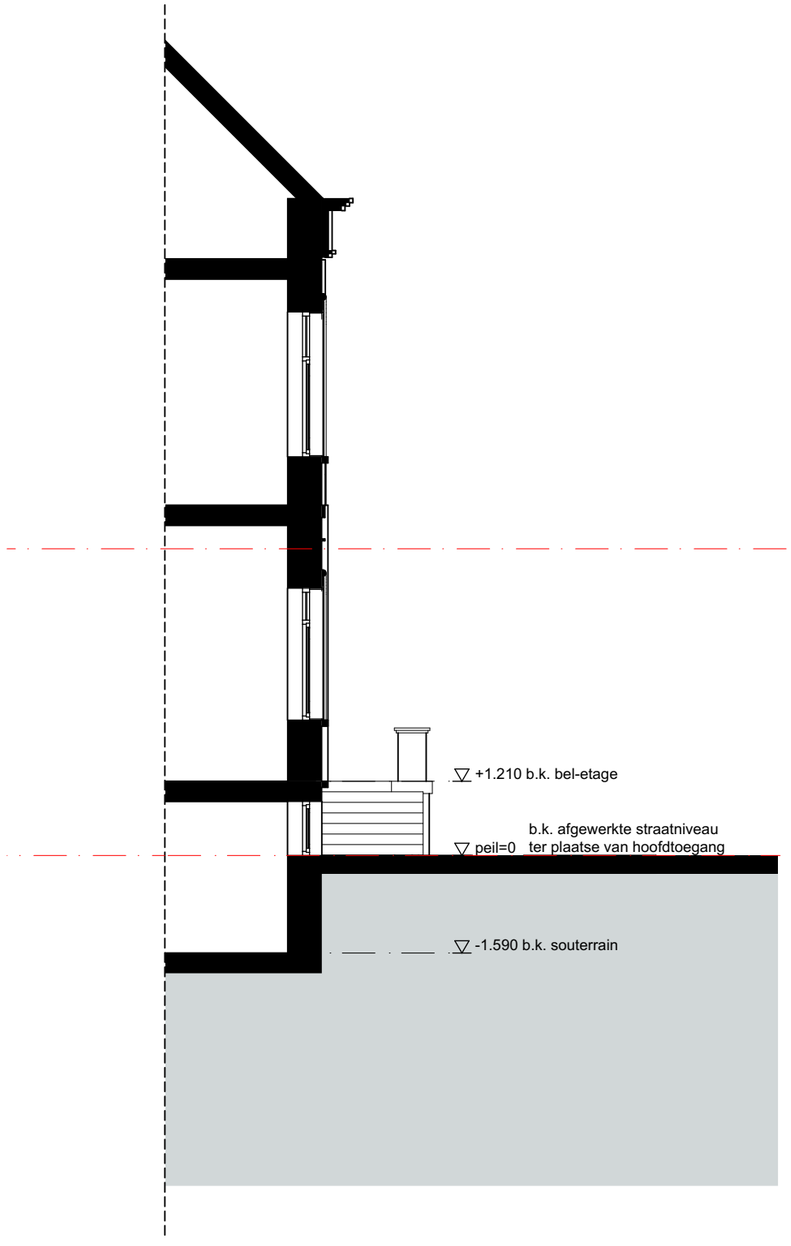
VersteeghHofman
Architecten



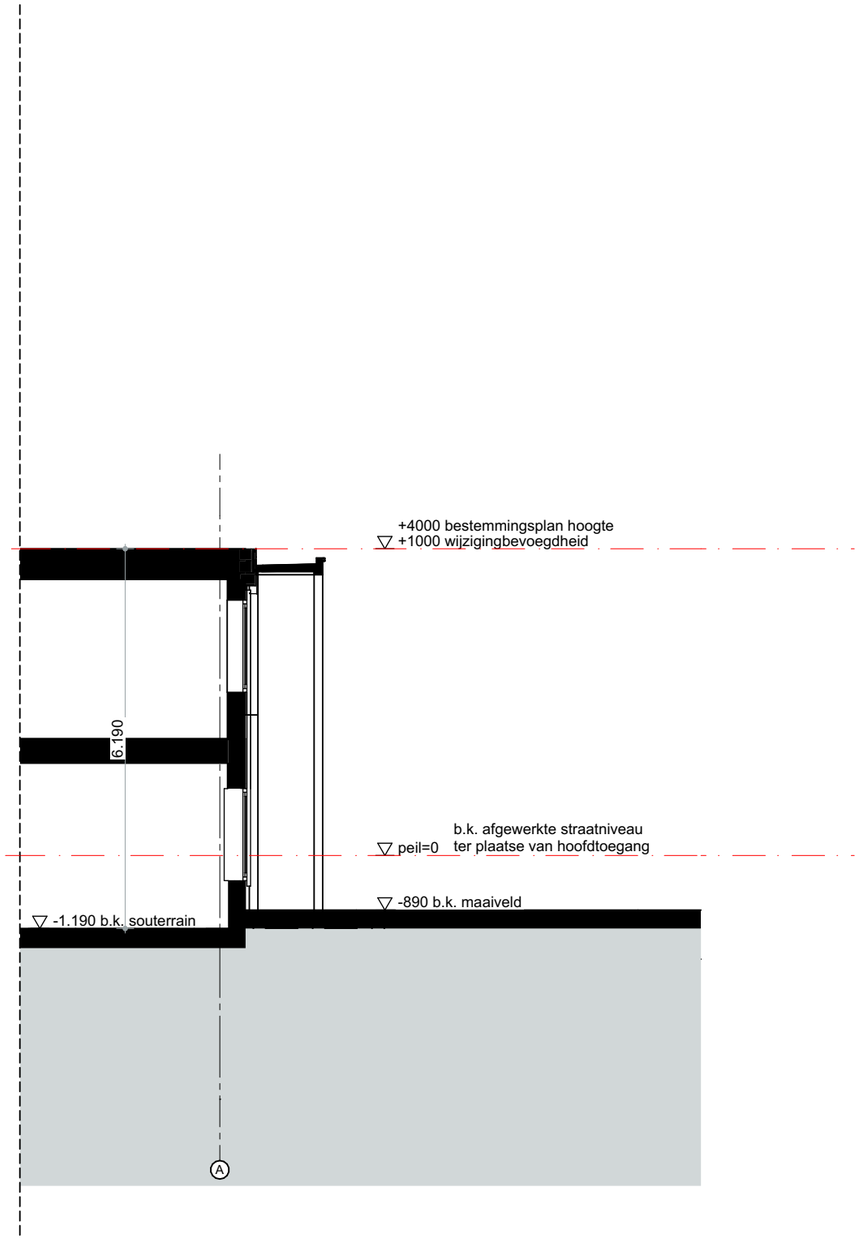
plattegrond | eerste verdieping gewijzigd | schaal 1:400

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



Hoofdgebouw met hoofdingang (Frisia State)



bestaande vleugel + extra etage
(toegang tot vleugel via hoofdtoeging in hoofdgebouw)

Doorsnedes | 1:100

Resido Vastgoed B.V.

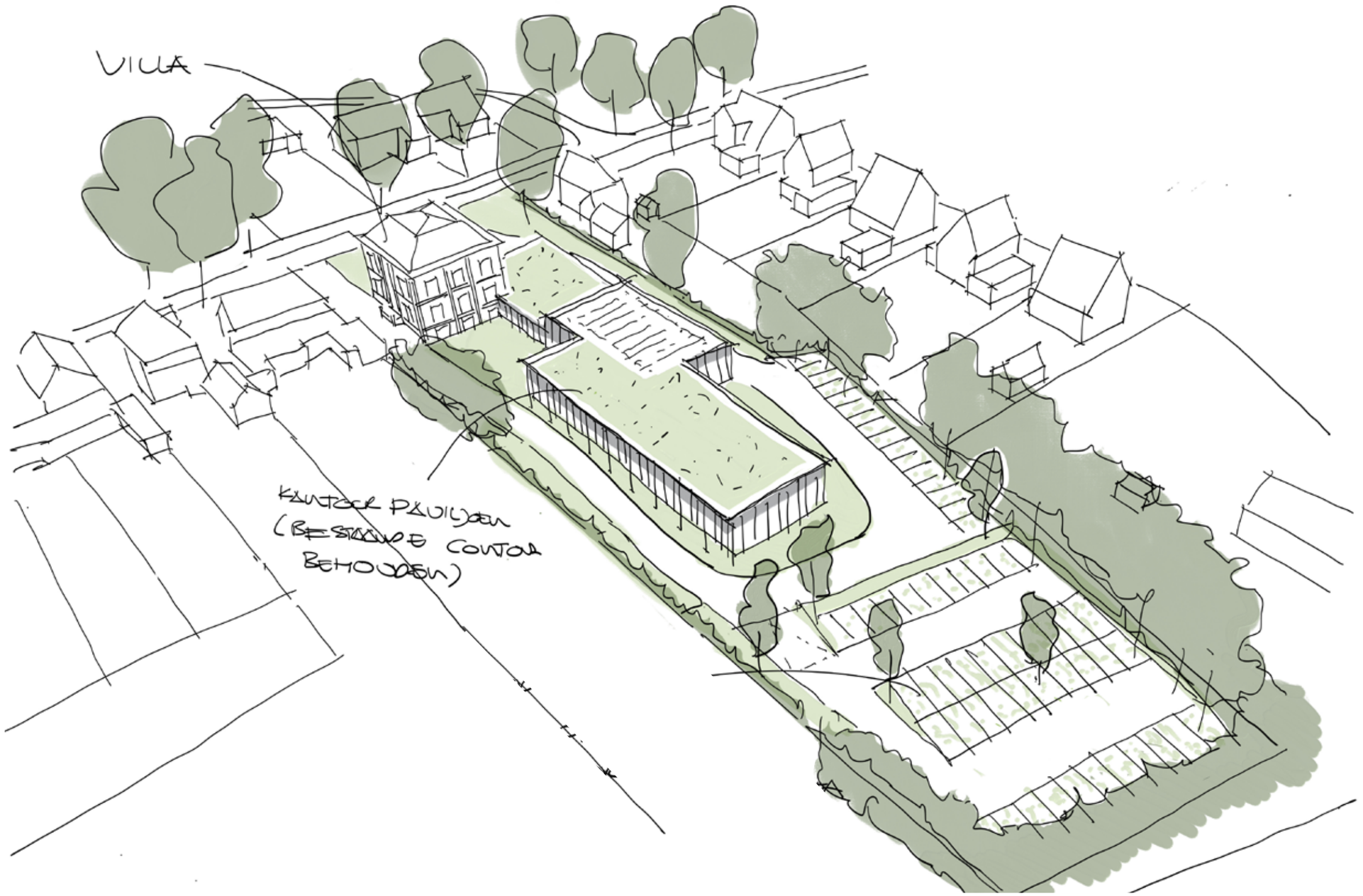
VersteeghHofman
Architecten



schets | vogelvlucht bestaand

Resido Vastgoed B.V.

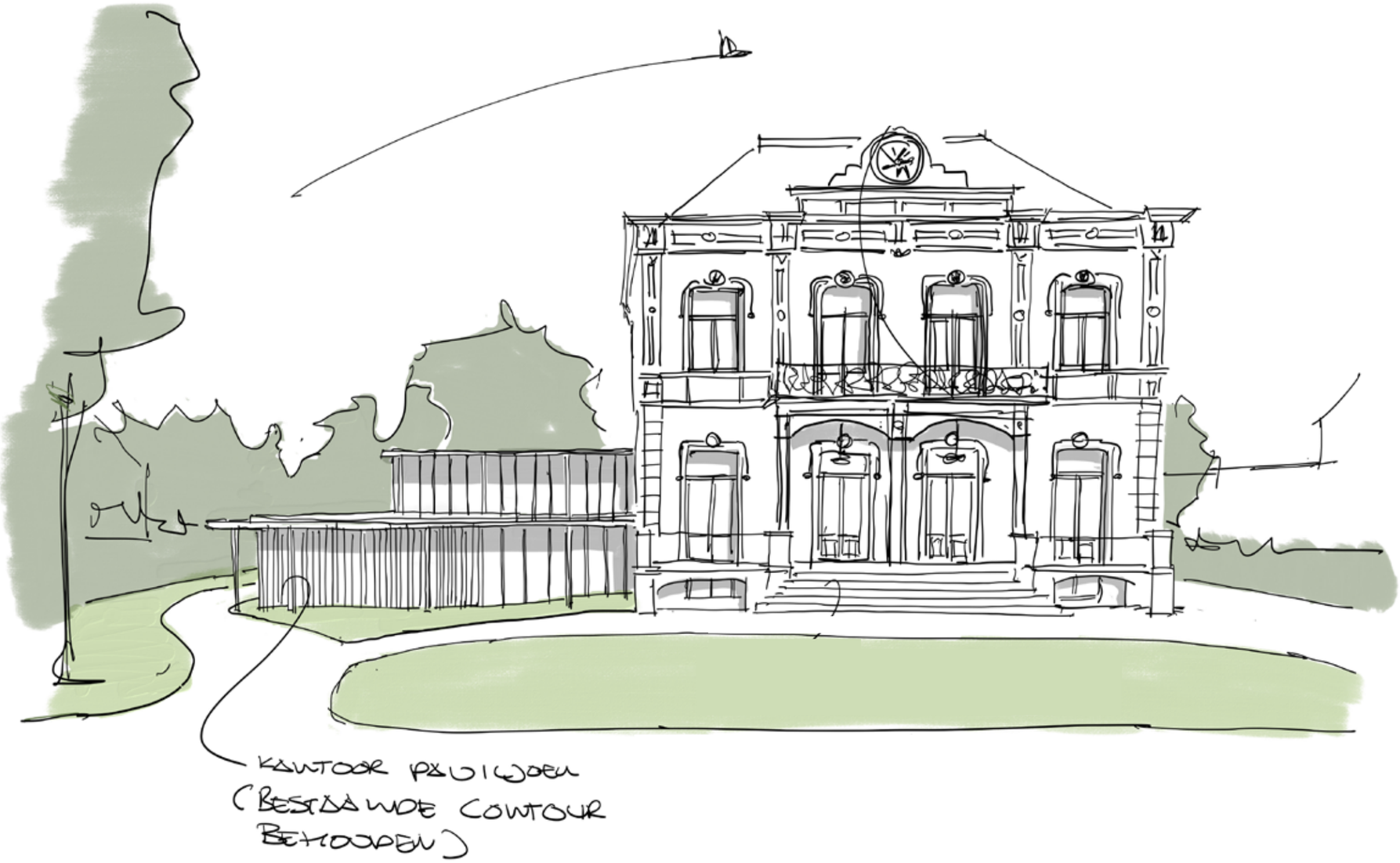
VersteeghHofman
Architecten



schets | vogelvlucht gewijzigd

Resido
Vastgoed B.V.

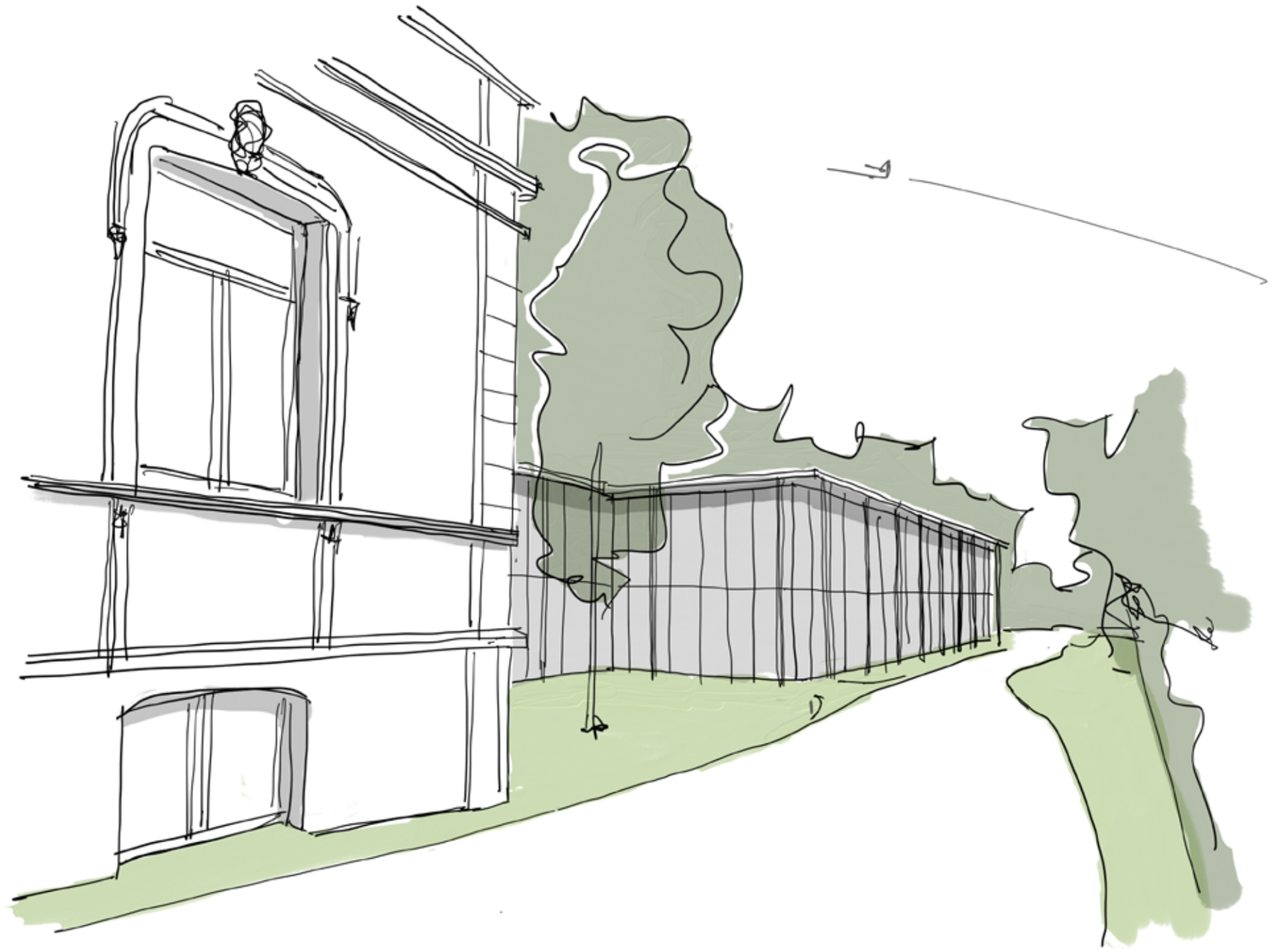
VersteeghHofman
Architecten



schets | voorgevel gewijzigd

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



schets | bebouwing achterzijde gewijzigd

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten







referentiebeelden | Bezoekerscentrum A.vogel

VersteeghHofman
Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT | Zwolle
Oude Zeeweg 11 | 8071 TM | Nunspeet
mail@versteeghofman.nl | www.versteeghhofman.nl

Resido Vastgoed B.V.

Postbus 1454 | 8001 BL | Zwolle
info@resido.nl | www.resido.nl

colofon

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten

2144 | Ruiterlaan | Zwolle | 16 november 2023

VersteeghHofman
Architecten

bestaande foto’s

referentiebeelden

impressies

axonometrie

situatie bestaand

situatie gewijzigd

plattegronden

gevelfragment

inhoud

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | vogelvlucht

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | vogelvlucht

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | bebouwing achterzijde

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | voorzijde

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



foto bestaand | zijgevel

VersteeghHofman
Architecten







referentiebeelden | Bezoekerscentrum A.vogel

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

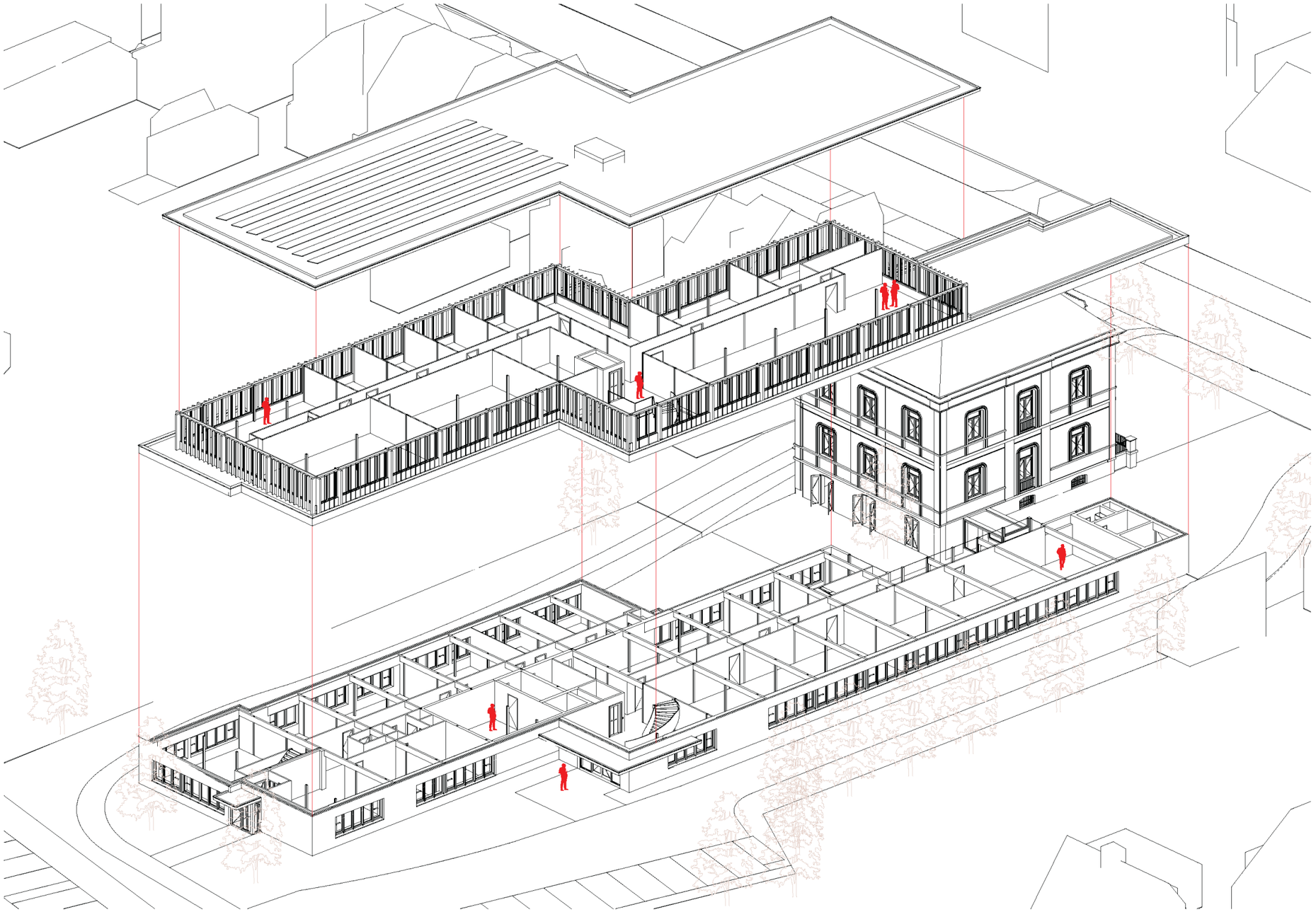
VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

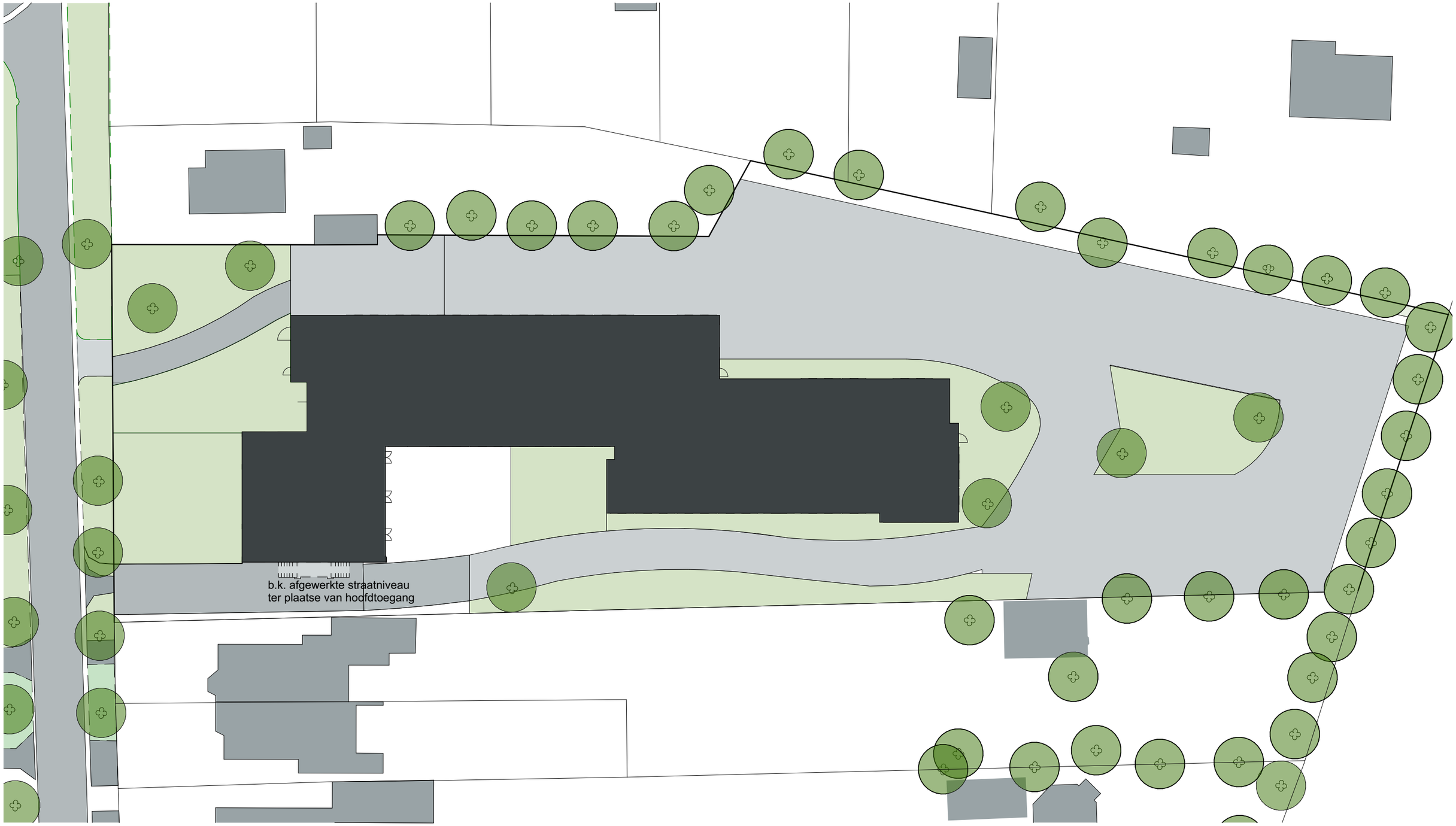
VersteeghHofman
Architecten



impressie | axonometrie

Resido Vastgoed B.V.

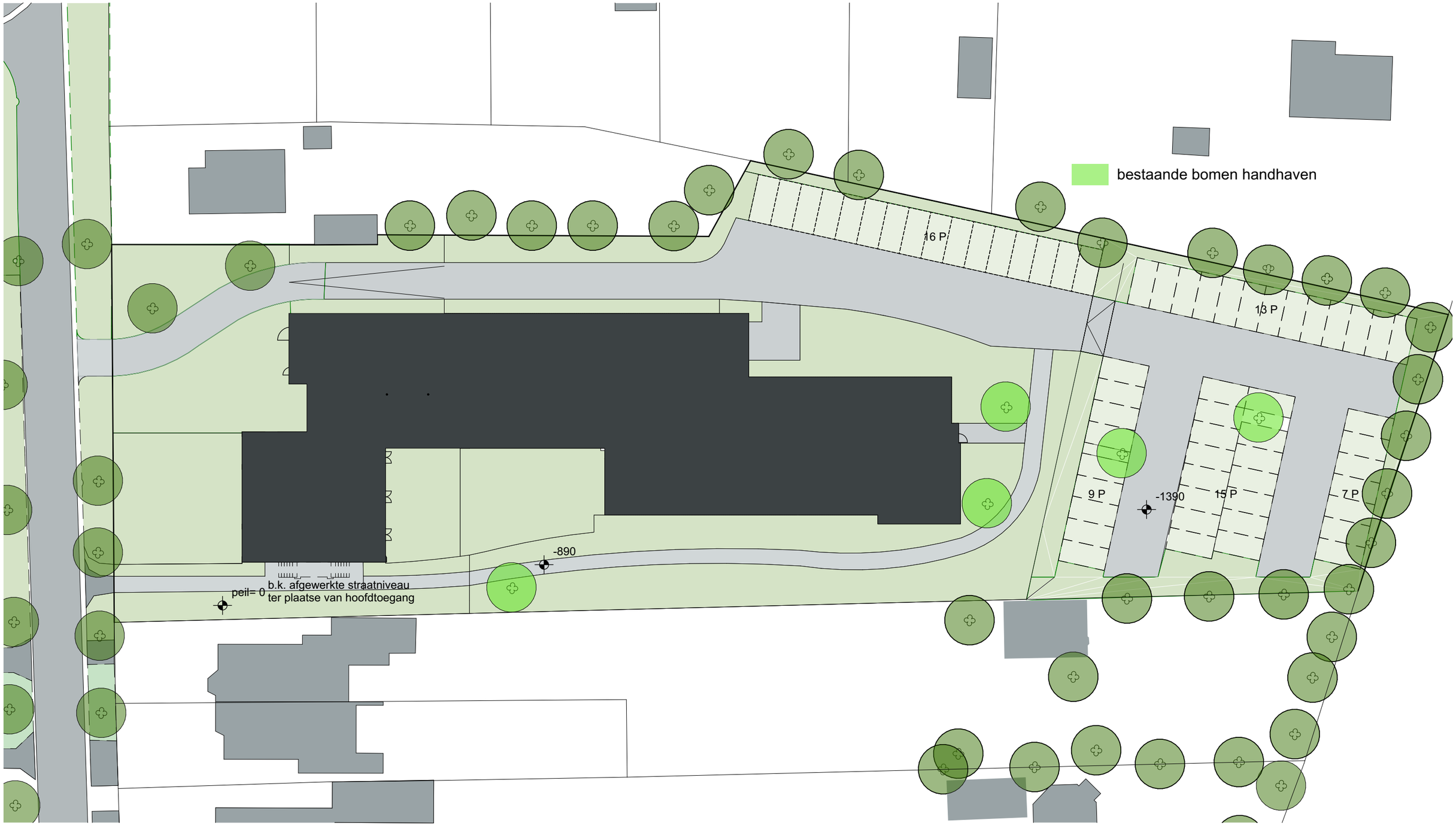
VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | begane grond bestaand | schaal 1:400

Resido Vastgoed B.V.

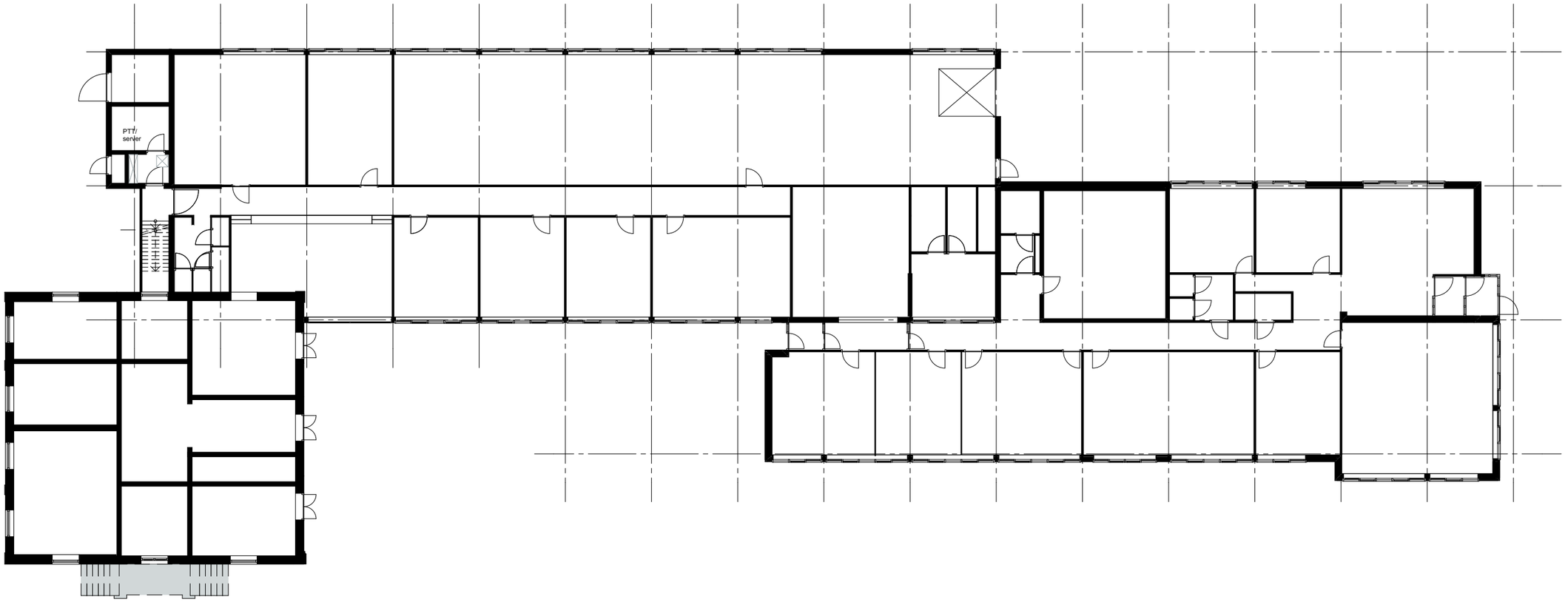
VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | begane grond gewijzigd | schaal 1:400

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | souterrain bestaand | schaal 1:250

Resido Vastgoed B.V.

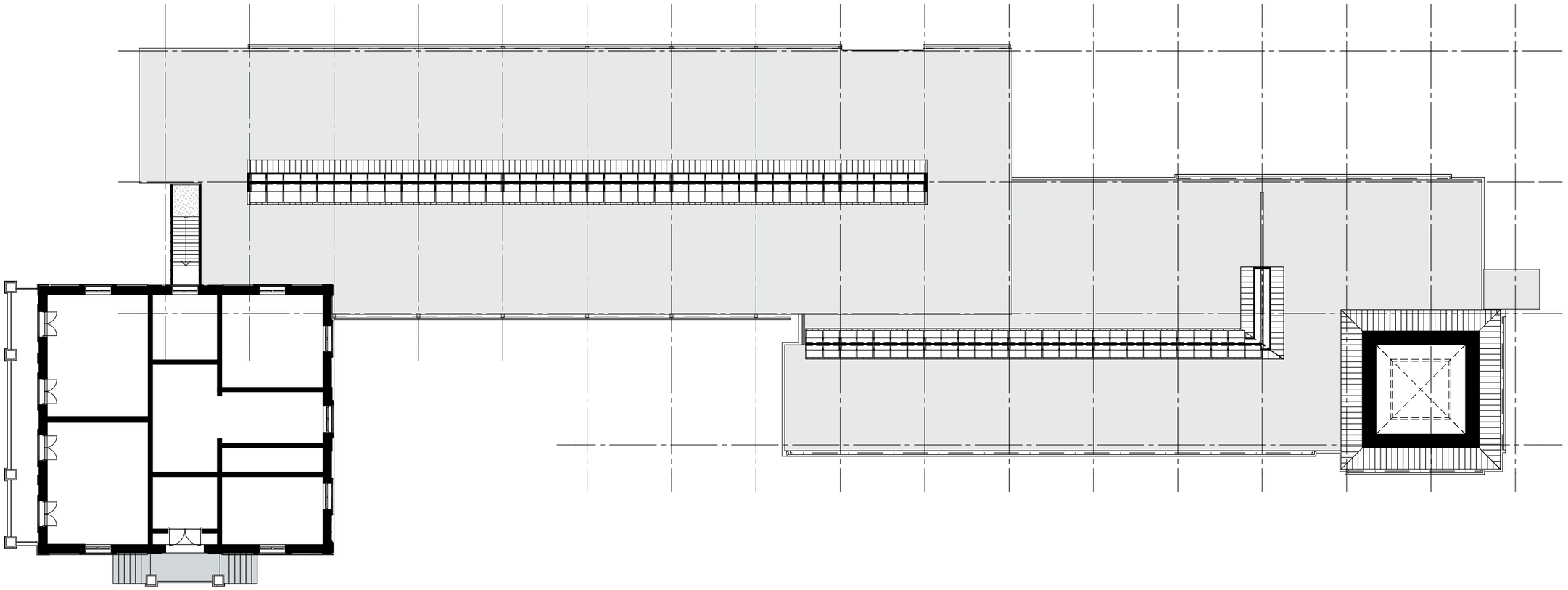
VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | souterrain gewijzigd | schaal 1:250

Resido Vastgoed B.V.

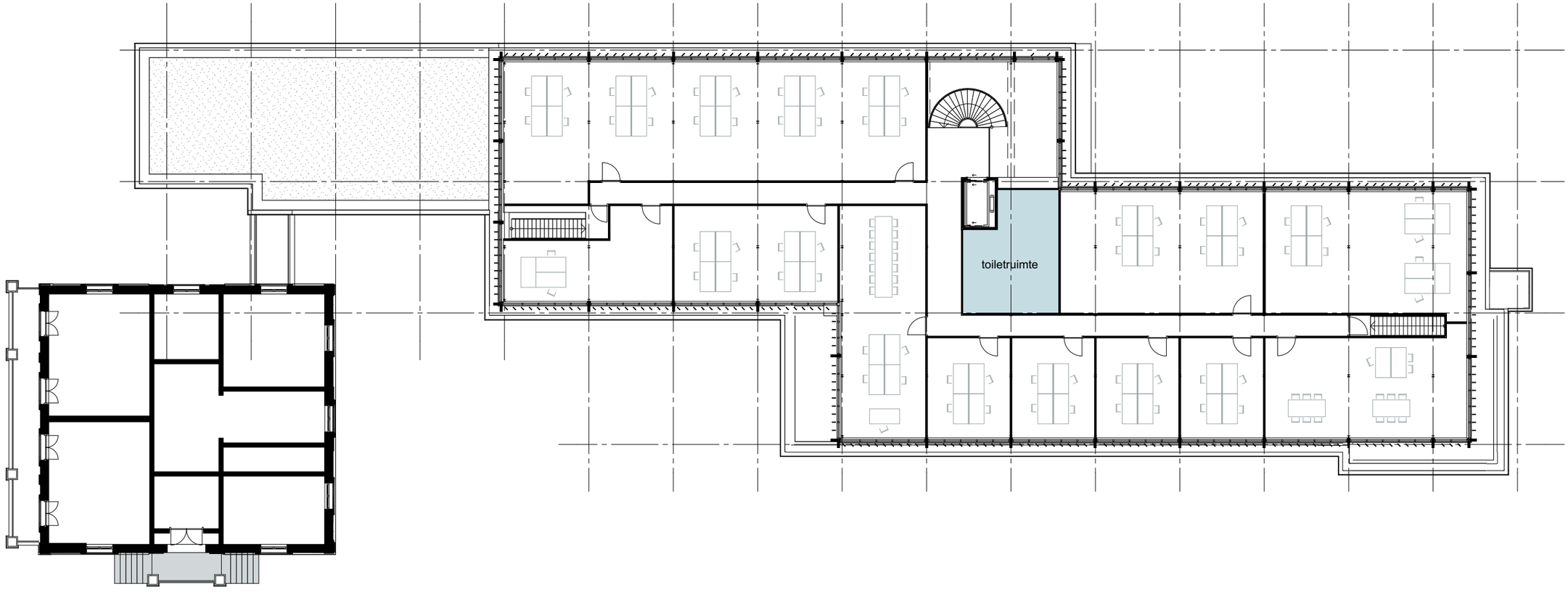
VersteeghHofman
Architecten



plattegrond |1e verdieping bestaand | schaal 1:250

Resido Vastgoed B.V.

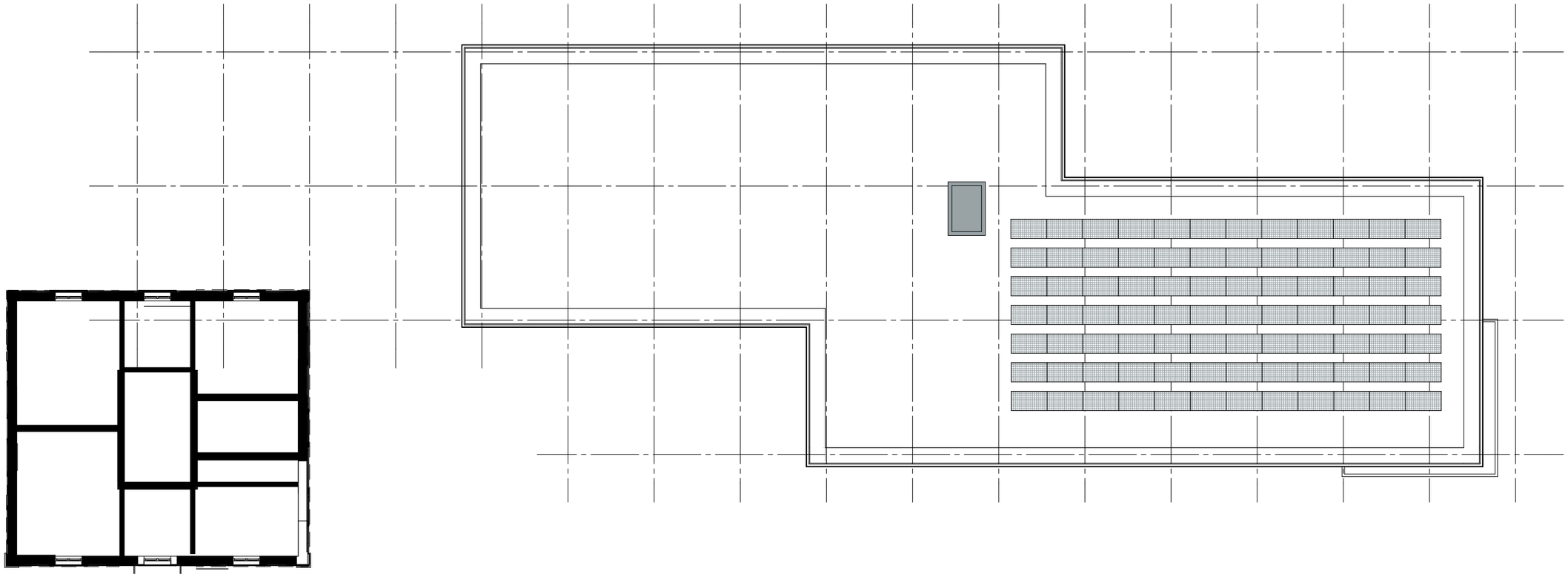
VersteeghHofman
Architecten



plattegrond |1e verdieping gewijzigd | schaal 1:250

Resido Vastgoed B.V.

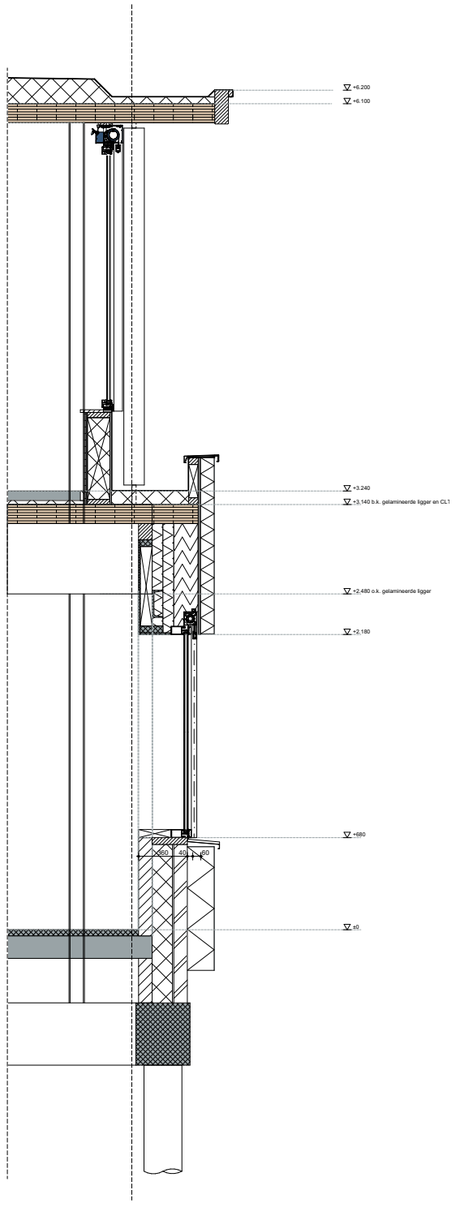
VersteeghHofman
Architecten

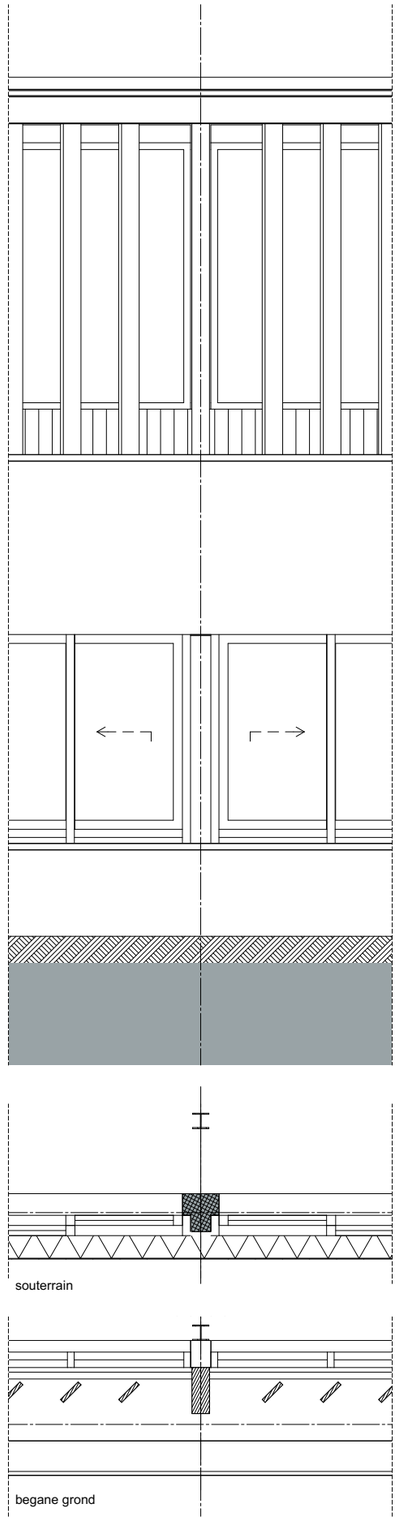


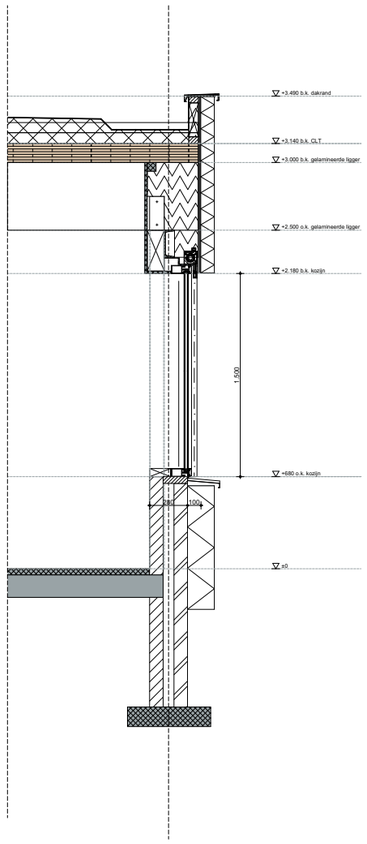
plattegrond | eerste verdieping gewijzigd | schaal 1:250

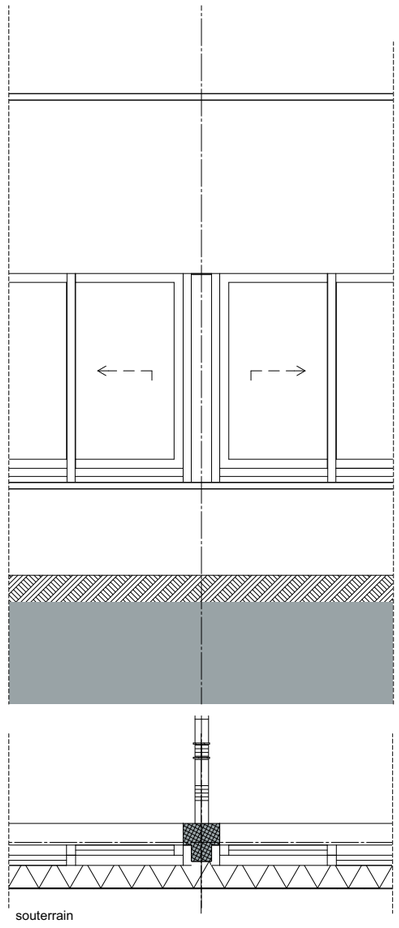
Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten









A1

plattegrond | gevelfragment

VersteeghHofman
Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT | Zwolle
Oude Zeeweg 11 | 8071 TM | Nunspeet
mail@versteeghofman.nl | www.versteeghhofman.nl

Resido
Vastgoed B.V.

Postbus 1454 | 8001 BL | Zwolle
info@resido.nl | www.resido.nl

colofon

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten

2144 | Ruiterlaan | Zwolle | 14 december 2023

VersteeghHofman
Architecten

situatie bestaand

situatie gewijzigd

impressies

inhoud

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | situatie bestaand | schaal 1:400

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



plattegrond | situatie gewijzigd | schaal 1:400

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Residо Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

Resido Vastgoed B.V.

VersteeghHofman
Architecten



impressie | exterieurbeeld

VersteeghHofman
Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT | Zwolle
Oude Zeeweg 11 | 8071 TM | Nunspeet
mail@versteeghofman.nl | www.versteeghhofman.nl

Resido
Vastgoed B.V.

Postbus 1454 | 8001 BL | Zwolle
info@resido.nl | www.resido.nl

colofon

[redacted] van der

Van: [redacted] -
Verzonden: woensdag 18 januari 2023 14:48
Aan: 'info@resido.nl'; info@timversteegh.nl
CC: [redacted] van der
Onderwerp: verslag overleg Ruiterlaan 7
Bijlagen: 230112.verslag Ruiterlaan 7.pdf

Goedemiddag [redacted] en Tim,

Hierbij treffen jullie het verslag van ons overleg van 12 januari jl. aan.

[redacted] -
Projectassistente NRI

Gemeente Zwolle, PPP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
: [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Benieuwd naar hoe het is om te werken voor Zwolle? Check voor ervaringsverhalen en vacatures www.werkenvoorzwolle.nl.

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted] van der

Van: [redacted] van der
Verzonden: donderdag 2 november 2023 11:09
Aan: [redacted] - [redacted]
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Ter archivering. Dankjewel!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 06 [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Van: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Verzonden: donderdag 19 oktober 2023 13:01
Aan: [redacted] van der <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Hoi [redacted]

Vanochtend heb ik er toch maar tijd voor gemaakt. Helaas heb ik nog geen éénduidige conclusie.

Als de toegang van de Frisia State gezien kan worden als hoofdtoegang dan klopt hun benadering en kan er gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

De vraag is of de toegang van de Frisia State gezien kan worden als hoofdtoegang. Dit wordt gezegd maar blijkt niet uit het tekenwerk (indeling pand is onduidelijk). Het achterste (lager gelegen) gedeelte is qua vloeroppervlakte het grootste en alle medewerkers daar zullen niet de toegang bij de Frisia State gebruiken. We weten nu ook niet hoe het pand wordt ingedeeld en of er een (hoofd)toegang voorzien is in het achterste gedeelte. Het blijkt ook dat er voorheen en mogelijk ook in de toekomst sprake is van twee gebruikers. Het pand heeft twee huisnummers 7 en 7B. Op 7 zat Turck bv en op 7B (lage gedeelte) zit/zat KRC accountants.

Geconcludeerd kan worden dat het nu nog niet vast te stellen is of er binnenplans afgeweken kan worden. Hiervoor is een verder uitgewerkt plan nodig met een toelichting op het gebruik.

Een binnenplanse of buitenplanse kruimel maakt ook niet uit voor de overweging om wel of niet mee te werken. Hier moet een stedenbouwkundig advies voor worden ingewonnen. Past het toevoegen van kantoor m2 nog in ons beleid? En afgezien van het mogelijk toe kunnen passen van een binnenplanse afwijking door een definitie is het de vraag of het niet de bedoeling is geweest van het bestemmingsplan om achter op het perceel maar één bouwlaag mogelijk te maken en houden.

Omdat het plan nog niet volledig is uitgewerkt valt verder ook niet veel te toetsen aan het bestemmingsplan. Het mag duidelijk zijn dat er een goede parkeeronderbouwing aangeleverd moet worden. Het terrein wordt opnieuw ingericht maar het is niet duidelijk of er heel veel extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Zoals ik het zie moeten er wel minimaal twee bomen gekapt worden die vergunningplichtig zijn. Ook geldt er een vergunningplicht voor werkzaamheden vanwege ligging in het waterwingebied.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Casemanager/Adviseur Vergunningen

Gemeente Zwolle, PULV
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Van: [redacted] van der <[redacted]zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 18 oktober 2023 15:18
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Hoi [redacted]

Zie hieronder en bijlage. Begreep van Derk van Dijk dat jij hem hier ook al over had gesproken.

In essentie wordt gevraagd om toepassing van de binnenplanse ontheffing (dus geen wijzigingsbevoegdheid zoals ze zelf zeggen) voor een bouwhoogte van 1 meter extra (ten opzichte van de 4 meter die toegestaan is). Hiermee kan volgens Derk een tweede bouwlaag worden gerealiseerd. Of het ook procedureel zo kan, staat of valt met of wij het eens zijn met de benadering van het peil. Pagina 15 van het document geeft de doorsneden. Links het peil van de het hoofdgebouw (Frisia State) dat aan de Ruiterlaan staat. Rechts het (een stuk) lager gelegen bestaande kantoorgebouw. Volgens Derk kunnen we het peil van de Frisia State aanhouden, omdat dit de hoofdentree voor het kantoorgedeelte was, is en blijft. Derk verwacht hiermee alles binnenplans te kunnen doen zodat ze niet in procedure hoeven onder de omgevingswet.

Naast bovenstaande peil/bouwhoogte discussie, zou het fijn zijn als er voor de rest van het plan ook een bestemmingsplantoets kan worden gedaan. Lukt het jou (of een collega) om op korte termijn aan te geven of we deze benaderingswijze inderdaad kunnen hanteren? Jouw/jullie antwoord is bepalend voor de procedure en dus het te doorlopen traject.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 06 [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Verzonden: woensdag 18 oktober 2023 15:01
Aan: [redacted]@zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Hallo [redacted]

Bijgaand het document met voorgenomen plan voor aanvraag omgevingsvergunning aan Ruiterlaan 7 te Zwolle. In dit document een doorsnede met toelichting waarom wij denken dat het binnenplans kan worden opgelost. Zo niet, dan zouden we graag kruimelen. Onderzoeken zijn er allemaal of kunnen snel worden aangeleverd.

Vriendelijke groet,

Derk van Dijk

Resido Vastgoed B.V.
+31 38 202 2248
info@resido.nl | www.resido.nl
Postbus 1454 | 8001 BL Zwolle

Van: [redacted] | VersteeghHofman Architecten [redacted]
Datum: woensdag, 18 oktober 2023 om 14:55
Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Onderwerp: Ruiterlaan presentatieboekje

Bijgaand zoals telefonisch besproken het presentatieboekje

Vriendelijke groet,

[redacted]

VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT Zwolle
T +[redacted] | www.versteeghhofman.nl

[redacted] van der

Van: [redacted] van der
Verzonden: donderdag 2 november 2023 10:55
Aan: [redacted] - [redacted]
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Hoi [redacted]

Wil je onderstaande mail archiveren?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 06 [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Van: [redacted] ([redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 17:08
Aan: [redacted] van der <[redacted]zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]zwolle.nl>; [redacted] van <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Hoi [redacted]
Dank voor de informatie. Ik sta niet onwelwillend tegenover de vraag of ze hier een verdieping mogen toevoegen maar alleen onder een aantal voorwaarden en ik zal jullie even meenemen in de overwegingen. Er is namelijk geen beleid waarnaar ik kan verwijzen.

1. Het betreft een uitbreiding van een bestaand kantoor. Met uitbreiding faciliteer je een bestaande (vastgoed)ondernemer op een bestaande locatie. Ik beschouw het dus niet als een toevoeging van een nieuw kantoor aan de voorraad, maar als een renovatieproject waarbij de kwaliteit van een bestaand pand verbeterd wordt.
2. Een verouderd deel van de kantorenvoorraad wordt gerenoveerd en verduurzaamd. Dat draagt bij aan de vernieuwings- en verduurzamingsopgave.
3. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand met bijbehorende uitstraling in een mooie omgeving kan dit initiatief nog wel op enige marktvraag rekenen is mijn verwachting.
4. De verwachting is dat in Zwolle de vraag naar kantoren het aanbod zal overstijgen door de vele onttrekkingen en groeiende vraag naar kantoorruimte. Ondanks dat het qua locatie en pand niet volledig aan de marktvereisten voldoet heeft het daarom wel opnamepotentie.
5. Het cultuurhistorisch waardevolle pand kan door deze ontwikkeling weer een nieuwe toekomst krijgen.

Voorwaarden waaronder ik een positief advies kan afgeven:

- De renovatie moet voor het volledige kantoor (dus ook de villa en de begane grond van de uitbreiding) zijn. En van hoge kwaliteit. Alleen als het kantoor gaat voldoen aan hoge kwalitatieve maatstaven voor een kantooromgeving kan het rekenen op een gezonde marktvraag, anders niet. Of ze dit ook gaan realiseren blijkt nog niet uit de voorliggende plannen.

- Specifiek moet er voor het gehele kantoorcomplex minimaal label A gehaald worden. Anders is het niet toekomstbestendig.
- Eigenaar moet niet rekenen op een toekomstige transformatie naar wonen. Mocht er toch sprake zijn van leegstand dan is dat voor eigen risico.

Kortom, er moet stevig geïnvesteerd worden in het complete kantoorcomplex om het courant te krijgen en te houden. Mits ze dat van plan zijn, heb ik geen bezwaar tegen deze renovatieplannen met toevoeging van wat kantoormeters. Ze moeten nog wel met een betere uitwerking komen van de renovatieplannen, energielabels en ik zou ook graag willen weten of ze marktonderzoek hebben gedaan naar de economische haalbaarheid van het plan. Ik vraag dit omdat we beter niet kunnen meewerken als de investering zo hoog wordt dat het met een marktconforme huur niet haalbaar of betaalbaar is voor de doelgroep waar ze op richten. Dan kunnen we beter meedenken over een alternatief plan.



Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior Adviseur Economie
Publieke en Zakelijke Dienstverlening

Gemeente Zwolle, Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 06 – [redacted]
@: [redacted]zwolle.nl

Van: [redacted] van der <[redacted]zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 15:10
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]zwolle.nl>; [redacted] van <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Dag [redacted]

Zie hieronder in het groen mijn reactie. Kun je daar mee verder?



[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 06 [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Van: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 12:24
Aan: [redacted] van der <[redacted]zwolle.nl>; [redacted] <[redacted]zwolle.nl>; [redacted]

[redacted] van <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Goedemiddag,

Om een goed advies te kunnen geven heb ik wat meer informatie nodig. Op basis van alleen wat schetsen kan ik geen advies geven. Aanvullende informatie is nodig over:

- Waarom en voor wie willen ze de kantoormeters uitbreiden? Het perceel en de bebouwing is in eigendom van Resido vastgoed B.V. Huidig pand is zwaar verouderd en voldoet niet aan huidige bouwnormen (o.a. qua isolatie). Ze krijgen die daarom ook niet verhuurd. Ze willen het pand renoveren. Om dat rendabel te maken willen ze 800 m² kantoormeters toevoegen op een 2e verdieping. Wie daar in komt is natuurlijk nu nog de vraag. Die meters komen straks gewoon op de (verhuur) markt.
- Wat is de huidige functie en gebruik van de pand? Op basis van google maps zit er een accountantskantoor en een bedrijf dat bedrijven ondersteunt in de digitale transformatie en automatiseringssystemen. Zit dit alleen in de vila of zijn de bungalow achtige gebouwen aan de achterzijde ook in gebruik als kantoor? Dit vraag ik na, maar is dit relevant? De bestemming is al kantoor, dus stel dat het nu leeg staat: er kan morgen een bedrijf vestigen. Stel dat er nu een bedrijf zit, dan kan die morgen weg zijn. Denk dat we uit moeten gaan van de bestemming, die regelt namelijk het recht.
- Gaan ze de achterliggende gebouwen slopen of enkel een opbouw realiseren? Deels slopen (namelijk de verbinding met de villa). Op bestaande kantorengebouw (bungalowachtige gedeelte) een opbouw realiseren in combinatie met renovatie bestaande laag.
  De referentiebeelden zijn wat magertjes. Als we meewerken moet het wel om een kwalitatieve verbetering gaan, dat kunnen we nu niet goed beoordelen. Dit wordt op dit moment uitgewerkt. Vanuit stedenbouw is ook al aangegeven dat, stel dat dit plan door gaat, er wel sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Of bedoel jij met een kwalitatieve verbetering een verbetering van het kantooroppervlak zelf?
- Krijgt de rest van de bebouwing ook een upgrade? Mogelijk de villa, maar dat zal minimaal zijn. Het op te toppen kantorendeel krijgt een upgrade.
- Namens wie stelt dit architectenbureau deze vraag? Wie is de opdrachtgever? De eigenaar of een andere partij? Resido vastgoed B.V. (tevens eigenaar grond en opstallen Ruiterlaan 7).
- Welk energielabel krijgt het gehele complex straks? We moeten aandringen op minimaal energielabel A anders is het geen toekomstbestendige ontwikkeling. Energielabel nu nog niet bekend, maar dat kunnen we in deze fase nog eisen als we dat belangrijk vinden. Dus stel: jij zegt 800 m² toevoegen kantooroppervlak op deze plek kan, maar moet minimaal energielabel A krijgen, dan kunnen we dat eisen.

Met name het antwoord op de eerste vraag is belangrijk.

NB: als het een nieuw bestemmingsplan moet worden dan moet de provincie ook akkoord geven op deze uitbreiding van kantoormeters. Dat is een processtap waar we dan ook rekening mee moeten houden. Dit kan met een reguliere procedure (tot en met 31 december 2023). Vooroverleg met provincie is dan niet nodig.

NB 2: Hier heb je niets getypt?

met vriendelijke groet Zwolle

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior Adviseur Economie
Publieke en Zakelijke Dienstverlening

Gemeente Zwolle, Ruimte en Economie
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2
T : 06 –
@: zwolle.nl

Van: van der <zwolle.nl>
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 13:45
Aan: <zwolle.nl>; (<zwolle.nl>; van <zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Goedemiddag collega's,

Zie hieronder. Is hier al meer over bekend?

met vriendelijke groet Zwolle

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 06
@ : zwolle.nl

Van: <zwolle.nl>
Verzonden: maandag 23 oktober 2023 10:58
Aan: van der <zwolle.nl>; (<zwolle.nl>; van <zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Hai

Zie onderstaande vraag en bijlage. Gaat om toevoegen van kantoormeters, dus jouw onderwerp. Ik de ontwikkelaars als positief en opbouwend, dus bij twijfels kan een gesprek goed werken bij deze mensen. Wanneer ze kunnen, zullen ze sturen op aanpassing aan gemeentelijke ambities.

Van: van der <zwolle.nl>
Verzonden: vrijdag 20 oktober 2023 09:38
Aan: van <zwolle.nl>; <zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Dag en

Zie hieronder en bijlage. Betreft Ruiterlaan 7 en de wens om een bouwlaag toe te voegen. Er wordt gevraagd om toevoegen van grofweg 800 m² kantoor op deze (reeds voor kantoordoeleinden bestemde) locatie door toevoeging van een bouwlaag. Zien jullie problemen wat betreft dit onderdeel van het plan?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 06 [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Verzonden: woensdag 18 oktober 2023 15:01
Aan: [redacted] van der <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Hallo [redacted]

Bijgaand het document met voorgenomen plan voor aanvraag omgevingsvergunning aan Ruiterlaan 7 te Zwolle. In dit document een doorsnede met toelichting waarom wij denken dat het binnenplans kan worden opgelost. Zo niet, dan zouden we graag kruimelen. Onderzoeken zijn er allemaal of kunnen snel worden aangeleverd.

Vriendelijke groet,

Derk van Dijk

Resido Vastgoed B.V.
+31 38 202 2248
info@resido.nl I www.resido.nl
Postbus 1454 I 8001 BL Zwolle

Van: [redacted] | VersteeghHofman Architecten [redacted]
Datum: woensdag, 18 oktober 2023 om 14:55
Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Onderwerp: Ruiterlaan presentatieboekje

Bijgaand zoals telefonisch besproken het presentatieboekje

Vriendelijke groet,

[redacted]

VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT Zwolle
T +31 [redacted] | I www.versteeghhofman.nl

[redacted] van der

Van: [redacted] van der
Verzonden: donderdag 2 november 2023 11:08
Aan: [redacted]@resido.nl
CC: [redacted] - [redacted]
Onderwerp: RE: Ruiterlaan 7 - advies inzake toevoegen meters

Derk,

Vergeten aan te geven. Maar houd ook rekening met wat eerder al is aangegeven (parkeeronderbouwing, bomen, flora & fauna, etc.).



[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 06 [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Van: [redacted] van der
Verzonden: donderdag 2 november 2023 11:07
Aan: [redacted]@resido.nl
CC: [redacted] - [redacted] <I.[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: Ruiterlaan 7 - advies inzake toevoegen meters

Dag Derk,

Aangaande Ruiterlaan 7 en de wens om kantoormeters toe te voegen: ik heb reactie vanuit economie. Zie hieronder:

Dank voor de informatie. Ik sta niet onwelwillend tegenover de vraag of ze hier een verdieping mogen toevoegen maar alleen onder een aantal voorwaarden en ik zal jullie even meenemen in de overwegingen.

1. *Het betreft een uitbreiding van een bestaand kantoor. Met uitbreiding faciliteer je een bestaande (vastgoed)ondernemer op een bestaande locatie. Ik beschouw het dus niet als een toevoeging van een nieuw kantoor aan de voorraad, maar als een renovatieproject waarbij de kwaliteit van een bestaand pand verbeterd wordt.*
2. *Een verouderd deel van de kantorenvoorraad wordt gerenoveerd en verduurzaamd. Dat draagt bij aan de vernieuwings- en verduurzamingsopgave.*
3. *Vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand met bijbehorende uitstraling in een mooie omgeving kan dit initiatief nog wel op enige marktvraag rekenen is mijn verwachting.*
4. *De verwachting is dat in Zwolle de vraag naar kantoren het aanbod zal overstijgen door de vele onttrekkingen en groeiende vraag naar kantoorruimte. Ondanks dat het qua locatie en pand niet volledig aan de marktvereisten voldoet heeft het daarom wel opnamepotentie.*
5. *Het cultuurhistorisch waardevolle pand kan door deze ontwikkeling weer een nieuwe toekomst krijgen.*

Voorwaarden waaronder ik een positief advies kan afgeven:

- *De renovatie moet voor het volledige kantoor (dus ook de villa en de begane grond van de uitbreiding) zijn. En van hoge kwaliteit. Alleen als het kantoor gaat voldoen aan hoge kwalitatieve maatstaven voor een kantooromgeving kan het rekenen op een gezonde marktvraag, anders niet. Of ze dit ook gaan realiseren blijkt nog niet uit de voorliggende plannen.*
- *Specifiek moet er voor het gehele kantoorcomplex minimaal label A gehaald worden. Anders is het niet toekomstbestendig.*
- *Eigenaar moet niet rekenen op een toekomstige transformatie naar wonen. Mocht er toch sprake zijn van leegstand dan is dat voor eigen risico.*

Kortom, er moet stevig geïnvesteerd worden in het complete kantoorcomplex om het courant te krijgen en te houden. Mits ze dat van plan zijn, heb ik geen bezwaar tegen deze renovatieplannen met toevoeging van wat kantoormeters. Ze moeten nog wel met een betere uitwerking komen van de renovatieplannen, energielabels en ik zou ook graag willen weten of ze marktonderzoek hebben gedaan naar de economische haalbaarheid van het plan. Ik vraag dit omdat we beter niet kunnen meewerken als de investering zo hoog wordt dat het met een marktconforme huur niet haalbaar of betaalbaar is voor de doelgroep waar ze op richten. Dan kunnen we beter meedenken over een alternatief plan.

Vervolg
Ik stel voor dat jullie een aanvraag omgevingsvergunning doen voor de ontwikkeling, waarbij jullie bovenstaande meenemen/aantonen/toelichten. Je kunt een beroep doen op binnenplanse ontheffing voor 1 meter hoger bouwen, maar de kruimelregeling is hier (zoals het nu lijkt) ook toe te passen.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Gemeente Zwolle, Afdeling Proces, Programma, Projectmanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 06 [redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

[redacted] van der

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 12:18
Aan: [redacted] van der
Onderwerp: mailwisseling Ruiterlaan deel 1
Bijlagen: 2144_PRES_tuinontwerp_231214.pdf

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 038-[redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Tim Versteegh | VersteeghHofman Architecten [redacted]@versteeghhofman.nl>
Verzonden: maandag 18 december 2023 10:55
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan | VO

Goedemorgen [redacted]

Bijgaand de laatste beelden met daarin het tuinontwerp van Nico Wissing opgenomen. Het plan is nog een keer met [redacted] besproken en wordt aankomende donderdag in de grote commissie besproken. Een belangrijk onderdeel is het landschappelijke deel van het ontwerp. Wij hebben dat is samenwerking met Nico verbeeld en daar zijn bijgaande beelden het resultaat van. Ik wilde deze graag nog met je delen om je wel aangehaakt te houden bij de stappen die we zetten.

Vriendelijke groet,

Tim Versteegh | Architect

VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT Zwolle
T +31 6 41 04 60 68 | **I** www.versteeghhofman.nl

Van: Tim Versteegh | VersteeghHofman Architecten
Verzonden: maandag 20 november 2023 08:59
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: Ruiterlaan | VO

Goedemorgen [redacted]

Bijgaand stuur ik het ontwerp voor de Ruiterlaan. De vorige schetsen zijn bekeken door [redacted]. Zij waren heel enthousiast over de schetsen en zijn met name van mening dat een goede samenwerking met een landschapper het plan kan versterken. Inmiddels is Studio Nico Wissing betrokken in het proces. Zijn plan is nog in de maak en zit nog niet in de bijgevoegde beelden. Ik stuur je dit ontwerp om te vragen of jij nog suggesties hebt voor we dit plan voor de tweede keer presenteren aan welstand / monumenten. Ik vind het wel belangrijk dat je aangehaakt blijft in bij de keuzes die wij maken.

In deze uitwerking hebben wij ervoor gekozen een duidelijke plint te maken en de extra laag in hout uit te voeren. Op deze manier wordt het ontwerp wat minder massaal, omdat het een duidelijke geleding krijgt. De plint is dan de basis waar de landschapper tegen aan kan werken. Hierin kan hij dus ook hoogteverschillen aanbrengen.

Misschien nog even goed om van gedachten te wisselen?

Vriendelijke groet,

Tim Versteegh | Architect

VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT Zwolle
T +31 6 41 04 60 68 | **I** www.versteeghhofman.nl

[redacted] van der

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 12:18
Aan: [redacted] van der
Onderwerp: mailwisseling Ruiterlaan deel 3

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎ : 038-[redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Tim Versteegh | VersteeghHofman Architecten [redacted]@versteeghhofman.nl>
Verzonden: vrijdag 22 december 2023 10:22
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan | VO

Hoi [redacted]

Bijgaand het plan zoals gepresenteerd bij welstand: https://we.tl/t-qrpuqq3XJd

De beelden zijn weer beter geworden 😊 en het plan is supergoed ontvangen! Alleen maar complimenten.

Voor nu fijne dagen en dank voor je medewerking en bijdage aan dit project!

Vriendelijke groet,

Tim Versteegh | Architect

VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT Zwolle
T +31 6 41 04 60 68 | **I** www.versteeghhofman.nl

Van: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Verzonden: maandag 18 december 2023 12:06

Aan: Tim Versteegh | VersteeghHofman Architecten [redacted]@versteeghhofman.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan | VO

Ziet er mooi uit Tim! De plek krijgt echt een kwaliteitsimpuls, wordt daar wel enthousiast van. Ik denk dat het de participatie helpt om ook beelden te maken vanuit de “achtertuin” van aanpalende woningen. Wat gaan zij er van zien / merken?

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]
Planoloog
adviseur ruimtelijke plannen
stedenbouwkundig tekenaar / regelbeheeranalist Omgevingsplan

Gemeente Zwolle, ZWRP
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎: 038-[redacted]
@ : [redacted]zwolle.nl

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Tim Versteegh | VersteeghHofman Architecten [redacted]@versteeghhofman.nl>
Verzonden: maandag 18 december 2023 10:55
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: RE: Ruiterlaan | VO

Goedemorgen [redacted]

Bijgaand de laatste beelden met daarin het tuinontwerp van Nico Wissing opgenomen. Het plan is nog een keer met [redacted] besproken en wordt aankomende donderdag in de grote commissie besproken. Een belangrijk onderdeel is het landschappelijke deel van het ontwerp. Wij hebben dat is samenwerking met Nico verbeeld en daar zijn bijgaande beelden het resultaat van. Ik wilde deze graag nog met je delen om je wel aangehaakt te houden bij de stappen die we zetten.

Vriendelijke groet,

Tim Versteegh | Architect

VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT Zwolle
T +31 6 41 04 60 68 | **I** www.versteeghhofman.nl

Van: Tim Versteegh | VersteeghHofman Architecten
Verzonden: maandag 20 november 2023 08:59
Aan: [redacted] <[redacted]zwolle.nl>
Onderwerp: Ruiterlaan | VO

Goedemorgen [redacted]

Bijgaand stuur ik het ontwerp voor de Ruiterlaan. De vorige schetsen zijn bekeken door [redacted]. Zij waren heel enthousiast over de schetsen en zijn met name van mening dat een goede samenwerking met een landschapper het plan kan versterken. Inmiddels is Studio Nico Wissing betrokken in het proces. Zijn plan is nog in de maak en zit nog niet in de bijgevoegde beelden. Ik stuur je dit ontwerp om te vragen of jij nog suggesties hebt voor we dit plan voor de tweede keer presenteren aan welstand / monumenten. Ik vind het wel belangrijk dat je aangehaakt blijft in bij de keuzes die wij maken.

In deze uitwerking hebben wij ervoor gekozen een duidelijke plint te maken en de extra laag in hout uit te voeren. Op deze manier wordt het ontwerp wat minder massaal, omdat het een duidelijke geleding krijgt. De plint is dan de basis waar de landschapper tegen aan kan werken. Hierin kan hij dus ook hoogteverschillen aanbrengen.

Misschien nog even goed om van gedachten te wisselen?

Vriendelijke groet,

Tim Versteegh | Architect

VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT Zwolle
T +31 6 41 04 60 68 | **I** www.versteeghhofman.nl

Verslag

Datum 31 maart 2022
Tijd 13:00 – 14:00 uur
Locatie Via Teams

Aanwezig [redacted] (CBRE BV)

Gemeente Zwolle:
[redacted]

Onderwerp Ruiterlaan 7

[redacted] heet allen welkom bij het overleg en er volgt een voorstelrondje.

[redacted] is als verkopend makelaar benaderd door de eigenaar van het pand aan de Ruiterlaan 7. Er zijn veel partijen geïnteresseerd in aankoop van het pand en inmiddels zijn meerdere ideeën bij de gemeente aangeleverd voor de herontwikkeling van het perceel naar de bestemming Wonen. Deze plannen zijn besproken aan de gemeentelijke Initiatieventafel en zijn als niet kansrijk aangemerkt. Het advies van de Initiatieventafel is naar [redacted] gestuurd.

Op verzoek van [redacted] is dit overleg gepland met als doel hem te informeren over wat eventueel wel mogelijk is op deze locatie zodat hij hiermee rekening kan houden bij zijn advisering aan aspirant-kopers.
Het is nog niet bekend of de villa de kantoorfunctie zal behouden. De nieuwbouw krijgt in ieder geval geen kantoorfunctie.

[redacted] geeft aan dat de villa en de omgeving een lange historie kennen De villa lag oorspronkelijk in een landschapsetting. In de loop van de tijd is veel in het gebied verkaveld en er is sprake van lintbebouwing aan de Ruiterlaan. Het achtergelegen gebied is groot met weinig breedte.
Door deze ligging moet bij de planvorming rekening worden gehouden met de buurt.

De villa bevindt zich in een hoofdgroenstructuur. Het beleid van de gemeente geeft aan dat woningbouw op het achtererfgebied in principe niet wenselijk is maar onder voorwaarden wel mogelijk is.

Allereerst moet dus worden bekeken hoe de hoofdgroenstructuur weer verbeterd kan worden. Hiervoor is een goed landschapsontwerp nodig.

Hieruit moet blijken hoe kwaliteit kan worden teruggebracht in de omgeving. Hiervan is o.a. sprake als de buitenruimte zo min mogelijk verharding wordt aangebracht.
De kavel moet benaderd worden als landgoed. In dit kader kan gekozen worden voor een ontwerp waarbij achter de villa midden op het perceel lagere woonfuncties worden gerealiseerd.

Kortom: er moet sprake zijn van een kleinschalige ontwikkeling passend in de structuur de gemeente voor ogen heeft.

[redacted] benadrukt ten slotte dat bij het indienen van ruimtelijke initiatieven de risico's altijd voor de initiatiefnemer/grondeigenaar zijn. De gemeente kan dus in geen enkel geval op voorhand garanderen dat aan een ingediend initiatief haar medewerking zal worden verleend.

[redacted] bedankt de gemeente voor de meegegeven uitgangspunten. Hiermee kan hij terug naar de tekentafel zodat hij t.z.t. een nieuwe schets bij de gemeente kan aanleveren.

Onder dankzegging voor iedere komst en inbreng sluit [redacted] het overleg.

Veiligheidsregio IJsselland

Wij hebben de volgende vragen/opmerkingen:

- De brandklasse van de gevels dient te voldoen aan brandklasse B volgens NEN 6068. Dit is niet aangegeven. Daarnaast dient onderbouwd te worden dat de Striklith Strikotherm, de houten lamellen, houten gevelafwerking en houten kolommen voldoen aan deze brandklasse.
- In het renvooi wordt gesproken over rookmelders volgens NEN 2555. Volgens het Bouwbesluit 2012 is een brandmeldinstallatie met niet-automatische bewaking vereist en een ontruimingsalarminstallatie. Dit dient aangepast te worden.
- Het is onduidelijk of er vanuit de verblijfsruimten in het souterrain gelegen tussen as 1 en as 5 ook in de richting van de villa gevlucht kan worden (volgens de vluchtrouteaanduidingen niet). Indien dit niet mogelijk is, dan is er sprake van een doodlopend einde. Op basis van artikel 6.20 lid 5 dienen de verblijfsruimten die aan dit doodlopend einde zijn gelegen alsmede de verkeersruimte voorzien te zijn van ruimtebewaking als bedoeld in NEN 2535.
- Op de tekening zijn op meerdere plaatsen brandslanghaspels aangegeven. Echter de slanglengte is hierbij niet aangegeven. Het is onduidelijk of met de aangegeven brandslanghaspels een dekkend patroon wordt gerealiseerd. Dit moet worden onderbouwd.
- In de stukken wordt niet ingegaan op de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de bouwconstructie. Het bezwijken van de bouwconstructie in een willekeurig brandcompartiment mag niet leiden tot het vroegtijdig bezwijken van de brandscheidingen. Dit dient voor alle constructietypen die voorkomen in dit project (staalconstructie, CLT en gelamineerde spanten) nader uitgewerkt te worden. Indien maatregelen noodzakelijk zijn aan staalconstructie,gelamineerde spanten en CLT vloeren dient dit ook verwerkt te worden op de details (onder andere V03, V05, H-02 en H-04).
- Onduidelijk is of bij brand het bezwijken van de dakvloer binnen 30 minuten leidt tot het bezwijken van de 1e verdiepingsvloer. Dit dient onderbouwd te worden.
- Er dient een detail aangeleverd te worden van de aansluiting van de brandscheidingen op de dakconstructie.
- Het is onduidelijk of de CLT vloeren ook zichtbaar zijn in de extra beschermde vluchtroutes. In de extra beschermde vluchtroutes geldt brandklasse B voor wanden en plafonds. Indien dit aanwezig is, dient aangetoond te worden dat de CLT constructie voldoet aan brandklasse B of deze dient afgewerkt te worden met onbrandbare beplating.
- Het is onduidelijk van welk materiaal de trappen worden gerealiseerd en of deze voldoen aan brandklasse Cfl (extra beschermde vluchtroute).
- De 1e verdiepingsvloer betreft een brandscheiding tussen 2 brandcompartimenten. De vloer wordt uitgevoerd in CLT. Onderbouwd moet worden dat deze vloerconstructie (incl. draagconstructie) voldoet aan een brandwerendheid van 30 minuten.
- Ter plaatse van as 12 is ter plaatse van de inwendige hoek (souterrain) een horizontaal brandoverslagrisico aanwezig tussen BC 1 en BC 2. Onderbouwd dient te worden conform NEN 6068 dat hier geen brandwerende maatregelen in de gevel noodzakelijk zijn om dit brandoverslagrisico te beperken.
- Tussen het platte dak van BC 1 (as 1 t/m 5) en de opgaande gevel van BC2 is een verticaal brandoverslagrisico aanwezig. Of de opgaande gevel dient een brandwerendheid van 30 minuten te behalen of het platte dak. Dit dient op de plattegrond- en doorsnedetekening aangegeven te worden. Indien gekozen wordt om het platte dak brandwerend uit te voeren dient onderbouwd te worden dat de dakconstructie (inclusief draagconstructie dak) voldoet aan een brandwerendheid van 30 minuten.
- Aangetoond dient te worden dat het sedum dak voldoet aan NEN 6063 (vliegvuurbestendigheid).

- Rondom het centrale trappenhuis op de 1e verdieping is op de tekening 'brandcompartimentering' een WBDBO-eis van 30 minuten aangegeven. Echter is het trappenhuis volgens de arcering hetzelfde brandcompartiment als het overige deel van de verdieping. Dit is niet duidelijk.
- De twee trappenhuizen op de tekening 'brandcompartimenten' zijn zowel aangegeven als extra beschermde vluchtroute als brandcompartiment. Dit is niet mogelijk. Een extra beschermde vluchtroute ligt niet in een brandcompartiment.
- De indeling in subbrandcompartimenten is niet aangegeven.
- Een extra beschermde vluchtroute dient voorzien te zijn van noodverlichting. Dit is niet aangegeven.
- In het renvooi zijn voor de vloer, wand en plafondafwerking de brandvoortplantingsklasse en rookdichtheid aangegeven op basis van het niveau bestaande bouw. Wij adviseren hier de brand- en rookklasse volgens niveau nieuwbouw aan te geven aangezien de testmethode voor brandvoortplantingsklasse niet meer bestaat. Dit voorkomt onduidelijkheid in de uitvoeringsfase.

Advies

Voor het aanbrengen van zonnepanelen adviseren wij u rekening te houden met de 'Handreiking Risicobeheersing advies veilige pv-systemen' van Brandweer Nederland. In deze handreiking worden maatregelen voorgeschreven waarmee de kans op brand door zonnepanelen wordt verkleind en eventuele gevolgschade wordt beperkt. Deze handreiking is te downloaden op de website: www.nipv.nl. De Veiligheidsregio IJsselland kan u ook helpen met projectspecifiek advies. Daarnaast adviseren wij u contact op te nemen met de verzekeraar. De verzekeraar kan aanvullende eisen stellen of maatregelen wensen bij het toepassen van zonnepanelen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 10:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje
Bijlagen: 0193ESUITE89402024 Ruiterlaan 7B 8019BN Zwolle.zip.html; image003.png; image002.jpg; image001.jpg

Hallo [redacted]

Ik heb de aanvraag omgevingsvergunning in behandeling voor het verbouwen en uitbreiden van het paviljoen aan de Ruiterlaan 7, waarbij het gemeentelijk monument weer bijna geheel vrij komt te staan.

Er zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan, vanwege de bouw- en goothoogte van 4 meter wordt overschreden en de bebouwing voor een klein gedeelte buiten het bouwvlak is gesitueerd.

In het voortraject heb jij geadviseerd vanuit beleidsmatig oogpunt. Ik zou je willen vragen of de stukken die ik je hierbij toestuur voldoende tegemoetkomen aan de voorwaarden die je in onderstaande mail hebt gesteld.

Ik verstuur deze mail via Zivver, omdat de bestanden anders te groot zijn om toe te sturen.

Als hier vragen over zijn, dan hoor ik het graag. Alvast bedankt voor je reactie/advies!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 10:24
Aan [redacted]
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2023 17:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Hoi [redacted]
Dank voor de informatie. Ik sta niet onwelwillend tegenover de vraag of ze hier een verdieping mogen toevoegen maar alleen onder een aantal voorwaarden en ik zal jullie even meenemen in de overwegingen. Er is namelijk geen beleid waarnaar ik kan verwijzen.

1. Het betreft een uitbreiding van een bestaand kantoor. Met uitbreiding faciliteer je een bestaande (vastgoed)ondernemer op een bestaande locatie. Ik beschouw het dus niet als een toevoeging van een nieuw kantoor aan de voorraad, maar als een renovatieproject waarbij de kwaliteit van een bestaand pand verbeterd wordt.
2. Een verouderd deel van de kantorenvoorraad wordt gerenoveerd en verduurzaamd. Dat draagt bij aan de vernieuwings- en verduurzamingsopgave.
3. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand met bijbehorende uitstraling in een mooie omgeving kan dit initiatief nog wel op enige marktvraag rekenen is mijn verwachting.
4. De verwachting is dat in Zwolle de vraag naar kantoren het aanbod zal overstijgen door de vele onttrekkingen en groeiende vraag naar kantoorruimte. Ondanks dat het qua locatie en pand niet volledig aan de marktvereisten voldoet heeft het daarom wel opnamepotentie.
5. Het cultuurhistorisch waardevolle pand kan door deze ontwikkeling weer een nieuwe toekomst krijgen.

Voorwaarden waaronder ik een positief advies kan afgeven:

- De renovatie moet voor het volledige kantoor (dus ook de villa en de begane grond van de uitbreiding) zijn. En van hoge kwaliteit. Alleen als het kantoor gaat voldoen aan hoge kwalitatieve maatstaven voor een kantooromgeving kan het rekenen op een gezonde marktvraag, anders niet. Of ze dit ook gaan realiseren blijkt nog niet uit de voorliggende plannen.
- Specifiek moet er voor het gehele kantoorcomplex minimaal label A gehaald worden. Anders is het niet toekomstbestendig.
- Eigenaar moet niet rekenen op een toekomstige transformatie naar wonen. Mocht er toch sprake zijn van leegstand dan is dat voor eigen risico.

Kortom, er moet stevig geïnvesteerd worden in het complete kantoorcomplex om het courant te krijgen en te houden. Mits ze dat van plan zijn, heb ik geen bezwaar tegen deze renovatieplannen met toevoeging van wat kantoormeters. Ze moeten nog wel met een betere uitwerking komen van de renovatieplannen, energielabels en ik zou ook graag willen weten of ze marktonderzoek hebben gedaan naar de economische haalbaarheid van het plan. Ik vraag dit omdat we beter niet kunnen meewerken als de investering zo hoog wordt dat het met een marktconforme huur niet haalbaar of betaalbaar is voor de doelgroep waar ze op richten. Dan kunnen we beter meedenken over een alternatief plan.



Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2023 15:10
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Dag [redacted]

Zie hieronder in het groen mijn reactie. Kun je daar mee verder?



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2023 12:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Goedemiddag,

Om een goed advies te kunnen geven heb ik wat meer informatie nodig. Op basis van alleen wat schetsen kan ik geen advies geven. Aanvullende informatie is nodig over:

- Waarom en voor wie willen ze de kantoormeters uitbreiden? Het perceel en de bebouwing is in eigendom van Resido vastgoed B.V. Huidig pand is zwaar verouderd en voldoet niet aan huidige bouwnormen (o.a. qua isolatie). Ze krijgen die daarom ook niet verhuurd. Ze willen het pand renoveren. Om dat rendabel te maken willen ze 800 m^2 kantoormeters toevoegen op een 2^e verdieping. Wie daar in komt is natuurlijk nu nog de vraag. Die meters komen straks gewoon op de (verhuur) markt.
- Wat is de huidige functie en gebruik van de pand? Op basis van google maps zit er een accountantskantoor en een bedrijf dat bedrijven ondersteunt in de digitale transformatie en automatiseringssystemen. Zit dit

alleen in de vila of zijn de bungalow achtige gebouwen aan de achterzijde ook in gebruik als kantoor? Dit vraag ik na, maar is dit relevant? De bestemming is al kantoor, dus stel dat het nu leeg staat: er kan morgen een bedrijf vestigen. Stel dat er nu een bedrijf zit, dan kan die morgen weg zijn. Denk dat we uit moeten gaan van de bestemming, die regelt namelijk het recht.

- Gaan ze de achterliggende gebouwen slopen of enkel een opbouw realiseren? Deels slopen (namelijk de verbinding met de villa). Op bestaande kantorengebouw (bungalowachtige gedeelte) een opbouw realiseren in combinatie met renovatie bestaande laag.
  De referentiebeelden zijn wat magertjes. Als we meewerken moet het wel om een kwalitatieve verbetering gaan, dat kunnen we nu niet goed beoordelen. Dit wordt op dit moment uitgewerkt. Vanuit stedenbouw is ook al aangegeven dat, stel dat dit plan door gaat, er wel sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Of bedoel jij met een kwalitatieve verbetering een verbetering van het kantooroppervlak zelf?
- Krijgt de rest van de bebouwing ook een upgrade? Mogelijk de villa, maar dat zal minimaal zijn. Het op te toppen kantorendeel krijgt een upgrade.
- Namens wie stelt dit architectenbureau deze vraag? Wie is de opdrachtgever? De eigenaar of een andere partij? Resido vastgoed B.V. (tevens eigenaar grond en opstallen Ruiterlaan 7).
- Welk energielabel krijgt het gehele complex straks? We moeten aandringen op minimaal energielabel A anders is het geen toekomstbestendige ontwikkeling. Energielabel nu nog niet bekend, maar dat kunnen we in deze fase nog eisen als we dat belangrijk vinden. Dus stel: jij zegt 800 m² toevoegen kantooroppervlak op deze plek kan, maar moet minimaal energielabel A krijgen, dan kunnen we dat eisen.

Met name het antwoord op de eerste vraag is belangrijk.

NB: als het een nieuw bestemmingsplan moet worden dan moet de provincie ook akkoord geven op deze uitbreiding van kantoormeters. Dat is een processtap waar we dan ook rekening mee moeten houden. Dit kan met een reguliere procedure (tot en met 31 december 2023). Vooroverleg met provincie is dan niet nodig.

NB 2: Hier heb je niets getypt?



Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 13:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ruiterlaan presentatieboekje

Goedemiddag collega's,

Zie hieronder. Is hier al meer over bekend?



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 oktober 2023 10:58
Aan [redacted]
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Hai [redacted]

Zie onderstaande vraag en bijlage. Gaat om toevoegen van kantoormeters, dus jouw onderwerp. Ik de ontwikkelaars als positief en opbouwend, dus bij twijfels kan een gesprek goed werken bij deze mensen. Wanneer ze kunnen, zullen ze sturen op aanpassing aan gemeentelijke ambities.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 oktober 2023 09:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Dag [redacted]

Zie hieronder en bijlage. Betreft Ruiterlaan 7 en de wens om een bouwlaag toe te voegen. Er wordt gevraagd om toevoegen van grofweg 800 m² kantoor op deze (reeds voor kantoordoeleinden bestemde) locatie door toevoeging van een bouwlaag. Zien jullie problemen wat betreft dit onderdeel van het plan?



[redacted]

Van: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Verzonden: woensdag 18 oktober 2023 15:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Ruiterlaan presentatieboekje

Hallo [redacted]

Bijgaand het document met voorgenomen plan voor aanvraag omgevingsvergunning aan Ruiterlaan 7 te Zwolle. In dit document een doorsnede met toelichting waarom wij denken dat het binnenplans kan worden opgelost. Zo niet, dan zouden we graag kruimelen. Onderzoeken zijn er allemaal of kunnen snel worden aangeleverd.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Resido Vastgoed B.V.
[redacted]
info@resido.nl I www.resido.nl
Postbus 1454 I 8001 BL Zwolle

Van: [redacted]
Datum: woensdag, 18 oktober 2023 om 14:55
Aan: Resido Vastgoed <info@resido.nl>
Onderwerp: Ruiterlaan presentatieboekje

Bijgaand zoals telefonisch besproken het presentatieboekje

Vriendelijke groet,

[redacted]

VersteeghHofman Architecten

Betje Wolffstraat 1b | 8023 BT Zwolle
[redacted] | I www.versteeghhofman.nl

Veilig verstuurd via Zivver
Bekijk in de Zivver-app

helder

Zwolle

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

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

VersteeghHofman Architecten B.V.
De heer T. Versteegh
Betje Wolffstraat 1B
8023 BT Zwolle

Per e-mail aan: [redacted]

Uw kenmerk	2144
Ons kenmerk	0193ESUITE89402024
Behandeld	[redacted]
Datum	9 februari 2024
Onderwerp	Verzoek om aanvulling Ruiterlaan 7

Geachte heer Versteegh,

U heeft op 29 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van het paviljoen, waarbij het aangrenzende gemeentelijke monument Frisia State weer (grotendeels) vrij komt te staan, aan de Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- het bouwen van een bouwwerk
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag nog niet volledig is
Hierdoor kunnen wij niet beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regelgeving en wat de gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving.

Wij bieden u de mogelijkheid om uw aanvraag aan te vullen
Dit kunt u doen tot en met 22 maart 2024. Wij adviseren u de onderstaande opmerkingen en gegevens mee te nemen in uw aanvraag. Wij vragen u om alle gevraagde gegevens in één keer aan te leveren.

Lever de aanvullingen op tijd in
U voorkomt daarmee dat wij uw aanvraag buiten behandeling moeten laten. Wij brengen hiervoor dan ook een deel van de kosten (leges) in rekening. Lukt het niet om de aanvullingen op tijd aan te leveren? Neem dan contact met ons op. Een aangevulde aanvraag betekent niet automatisch dat de vergunning wordt verleend. Wij verlenen de gevraagde vergunning als uw project niet in strijd is met de regelgeving.

Omdat uw aanvraag niet compleet is zetten wij de beslistermijn tijdelijk stop
De beslistermijn gaat weer verder op de datum waarop wij alle gevraagde gegevens hebben ontvangen. Of als we uw aanvullingen niet hebben ontvangen op 22 maart 2024, gaat de beslistermijn vanaf die datum weer verder.

De volgende gegevens ontbreken / zijn onvolledig

- Constructietekeningen en -berekeningen.
- Verticale en horizontale principedetails van de aansluiting tussen het monument en de verbindingsgang tussen het oude en nieuwe gebouw.
- Gegevens en aangepaste stukken m.b.t. brandveiligheid, conform bijgevoegd advies van de Veiligheidsregio IJsselland.
- Afmetingen parkeerplaatsen aangeven op de situatietekening.
- Opstelplaats (buitenunit) warmtepomp.
- Aantonen dat wordt voldaan aan de eisen voor bescherming tegen geluid van installaties (a.d.h.v. de rekentool).
- Geregistreerde BENG berekening. De huidige berekening is niet geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online) en mag daarom niet gebruikt worden bij aanvraag van een omgevingsvergunning.
- Het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren.
- Informatie m.b.t. de hemelwaterinfiltratievoorziening, conform de bijlage “Hemelwater infiltratie Zwolle versie november 2022”.
- Doorsnedetekeningen, geveltekeningen, plattegronden en situatietekeningen waarop eenduidig en duidelijk aangegeven wordt waar de hoofdtoegang zich bevindt.
- Op de tekeningen zoals hierboven bedoeld, moet ook ondubbelzinnig een juist peil aangegeven worden. Daarbij komt dat de tekeningen voorzien moeten zijn van een juiste maatvoering.
  Het bordes kan niet als peil worden aangemerkt, zie uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State: ABRvS 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2665, r.o. 4.2.
- Toelichting op het gebruik van het gebouw of de gebouwen (er lijkt sprake te zijn van twee separate gebouwen) en de toegang die als hoofdtoegang wordt aangewezen. Er dient gemotiveerd te worden waarom die toegang als hoofdtoegang wordt aangewezen.
- Als de gebouwen (villa en paviljoen) afzonderlijk van elkaar worden gebruikt (bijvoorbeeld door verschillende bedrijven) dan per gebouw de hoofdtoegang aangeven. Er dient gemotiveerd te worden waarom die toegangen als hoofdtoegang worden aangewezen.
- Zonnepanelen toevoegen op doorsnedetekeningen.
- Meer duidelijkheid over sedumdak. Wordt het gehele dak voorzien? Indien mogelijk duidelijker weergeven op tekeningen.
- In de Quickscan natuurwaardenonderzoek nader onderbouwen waarom verblijfplaatsen van de egel niet worden verwacht. Er is sprake van dichte beplanting (geschikt als verblijfplaats voor de egel) die als gevolg van de werkzaamheden (vermoedelijk) verloren gaat.
  In de provincie Overijssel kan op moment dat potentiële verblijfplaatsen van egel verwacht worden, direct overgegaan worden tot het aanvragen van een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit (voorheen ontheffing).

- Inzichtelijk maken welke oppervlakte aan verharding wordt toegepast.
- Inzichtelijk maken of er gronden worden afgegraven, opgehoogd of geëgaliseerd en over welke oppervlakte.
- Specificatie opgegeven bouwkosten.
- Bomen Effect Analyse.
- * Aanvraagformulieren voor de activiteiten ‘het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan’, ‘het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit is bepaald’ en ‘het vellen of doen vellen van een houtopstand’.

* Alleen indien van toepassing en indien ervoor wordt gekozen de activiteit(en) op te nemen in onderhavige aanvraag, zie onderstaande toelichting.

Ontbrekende activiteiten en/of toestemmingen
Uit onze beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat de volgende activiteiten onderdeel uitmaken van uw project:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels van de Provincie of het Rijk, of een voorbereidingsbesluit.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan.

De activiteit ‘het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels van de Provincie of het Rijk, of een voorbereidingsbesluit’ moet onderdeel uitmaken van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning (onlosmakelijk verbonden). Wij voegen deze activiteit toe aan uw aanvraag. U hoeft hier verder niets voor te doen.

De activiteit ‘het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik daarvan’ is ook van toepassing op uw project, maar is niet onlosmakelijk verbonden met de aangevraagde activiteiten ‘het bouwen van een bouwwerk’ en ‘het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument’.
U kunt ervoor kiezen deze activiteit toch op te nemen in de huidige aanvraag (er zal dan een rectificatie van de publicatie van de aanvraag plaatsvinden), maar u kunt er ook voor kiezen deze activiteit separaat aan te vragen.

Daarnaast maken de volgende activiteiten mogelijk onderdeel uit van uw project:

- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- Het vellen of doen vellen van een houtopstand.

Het is niet duidelijk in hoeverre er sprake is van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of ophogen, egaliseren of afgraven van gronden. Om die reden is inzicht in deze aspecten opgenomen in dit aanvullingsverzoek.
Op grond van artikel 19.5.1. (milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied) van het bestemmingsplan Spoolde Zuid, is het verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven van gronden tot een grotere diepte dan 0,5 meter beneden het maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
b. het verrichten van grondboringen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
c. het uitvoeren van grondverbeteringswerkzaamheden of andere grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
d. het graven, vergraven of dempen, verdiepen of verbreden van watergangen, vijvers en poelen;
e. het aanbrengen van drainage;
f. het ophogen of egaliseren van gronden met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 10 m²;
h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Indien één of meer van deze werkzaamheden van toepassing is, dan maakt de activiteit ‘het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit is bepaald’ onderdeel uit van uw project. In dat geval kunt u ervoor kiezen deze activiteit op te nemen in de huidige aanvraag (er zal dan een rectificatie van de publicatie van de aanvraag plaatsvinden), maar u kunt er ook voor kiezen deze activiteit separaat aan te vragen.

Voor de activiteit ‘het vellen of doen vellen van een houtopstand’ geldt ook dat niet duidelijk is of er bomen (moeten) worden gekapt. Als daar sprake van is, dan heeft u daar een omgevingsvergunning voor nodig.
In dat geval kunt u ervoor kiezen deze activiteit op te nemen in de huidige aanvraag (er zal dan een rectificatie van de publicatie van de aanvraag plaatsvinden), maar u kunt er ook voor kiezen deze activiteit separaat aan te vragen.

Wij ontvangen de gegevens graag digitaal
Digitaal indienen doet u via het omgevingsloket, alleen als de aanvraag zelf ook via het omgevingsloket is ingediend. Is het niet mogelijk om via het omgevingsloket gegevens aan te leveren? In overleg kunt u de gegevens indienen via omgevingsvergunning@zwolle.nl.

Ons kenmerk	0193ESUITE89402024
Datum	9 februari 2024

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

- Ministeriële regeling omgevingsrecht, om te beoordelen of uw aanvraag volledig is
- Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15 om de beslistermijn uit te stellen

Heeft u vragen?
Neem dan contact op met [redacted], telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer 0193ESUITE89402024 noemen?

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

[redacted]
medewerker afdeling Fysieke leefomgeving

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

betrokken

Zwolle

Gemeente Zwolle
Afd. Civiel en Groen

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

[redacted]

www.zwolle.nl

Hemelwater infiltratie Zwolle

Randvoorwaarden infiltratievoorzieningen

Versie 2022
Datum 1 november 2022

Datum 1 november 2022
Titel Hemelwater infiltratie Zwolle

Inhoud

1	**Inleiding**	**2**
1.1	Leeswijzer	2
2	**Waterafvoer**	**3**
2.1	Huishoudelijk afvalwater	3
2.2	Proceswater	3
2.3	Vervuild terreinwater	3
2.4	Hemelwater op ‘schone’ oppervlakken	3
3	**Randvoorwaarden hemelwater infiltratie**	**4**
3.1	Algemeen	4
3.2	Aansluitbare oppervlakken	4
3.3	Berging in de infiltratievoorziening	4
3.4	Overloopvoorziening	5
3.5	Waarborging infiltratiecapaciteit naar de ondergrond	5
3.6	Aanleghoogte van de voorziening	5
3.7	Blad- en zandvang	6
3.8	Materiaalgebruik	6
3.9	Sterkte van de voorziening	6
3.10	Ontluchting	7
3.11	Aanvulzand	7
3.12	Gronddekking	7
3.13	Tijdstip aanleg voorziening	7
3.14	Onderhoud	7
4	**Kavel ophogen/ inrichten**	**8**

1 Inleiding

In Zwolle wordt bij het bouwen van een bouwwerk of het aanleggen of vervangen van verharding (terras, oprit, parkeerplaats, overige terreinverharding) het hemelwater, veelal regenwater, dat valt op daken en verharding niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (kortweg RWZI) maar geïnfiltreerd in de bodem.

Zwolle heeft met deze concrete maatregel invulling gegeven aan het inmiddels in Nederland bekende hot item: *“duurzaam stedelijk waterbeheer”*



(Bron: waterschap Hollands Noorderkwartier)

Duurzaam stedelijk waterbeheer houdt simpelweg gezegd in, dat de eigenaar van een perceel ervoor zorgt dat het hemelwater dat binnen het eigen perceel valt wordt geïnfiltreerd in de bodem en/ of wordt hergebruikt. Uitgangspunt is dat (water) problemen niet mogen worden afgewenteld naar de buren (uw eigen buren of de gemeente) maar worden opgelost binnen het eigen perceel. Spaarzaam en verantwoord omgaan met uitputtende bronnen(water) en hergebruik ervan staan centraal. Een belangrijk uitgangspunt bij duurzaam stedelijk waterbeheer is dat het schone hemelwater niet vermengd wordt met vies afvalwater.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de verschillende (afval)waterstromen in de gemeente Zwolle. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden die gelden voor infiltratie van hemelwater op particuliere kavels. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op hoe men het beste een nieuwe kavel kan ophogen en inrichten.

2 Waterafvoer

Er zijn vier waterstromen te onderscheiden, namelijk:
1) huishoudelijk afvalwater (toilet-, douche-, (af)waswater etc.),
2) proceswater bij industrie,
3) hemelwater dat valt op vervuilde terreinoppervlakken zoals wasstraten en marktpleinen en
4) hemelwater dat valt op ‘schone’ oppervlakken zoals dak, terras, parkeerplaats, rustige wegen etc.

2.1 Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijke afvalwater moet worden afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterriool dat in de openbare weg is aangelegd. Aansluitingen (bijvoorbeeld een wastafel in een kelder of garage) beneden het niveau van de weg mogen niet rechtstreeks worden aangesloten op het openbare riool. Voor dit soort situaties is afvoer via een pomp of sanibroyeur vereist.

Voor overige vereisten wordt verwezen naar het bouwbesluit. Zie hiervoor bijgaande link.

2.2 Proceswater

Proces water komt vrij bij industriële bewerkingen, dit water is over het algemeen vuil en moet dan worden afgevoerd naar het vuilwater riool.

2.3 Vervuild terreinwater

Dit hemelwater is vervuild geraakt doordat het in aanraking is gekomen met vervuilde oppervlakken of materialen, denk daarbij aan wasstraten, benzinepompen, uitloogbare materialen zoals schrootmateriaal ect. Dit hemelwater moet gedoseerd afgevoerd worden naar het vuilwaterriool. Er wordt hiervoor een bufferopvang vereist, waarvan de grootte en wijze van ledigen afgestemd moet worden met de gemeente.

2.4 Hemelwater op ‘schone’ oppervlakken

Het hemelwater van de openbare weg kan op verschillende manier worden geïnfiltreerd. De gemeente maakt veelal gebruik van een infiltratieriool. Daarnaast wordt hemelwater ook geïnfiltreerd middels wadi’s of met behulp van de waterdoorlatende- en/of waterpaserende stenen.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op aanvullende randvoorwaarden voor infiltratie van hemelwater op particuliere grond. Dit in aanvulling op de hemelwaterverordening.

3 Randvoorwaarden hemelwater infiltratie

3.1 Algemeen

Indien er (vervangende) nieuwbouw of verbouw plaats vindt en deze is groter dan 30 m^2 dan dient het hemelwater van dit dakoppervlak te worden geïnfiltreerd op eigen perceel. Onder verbouw wordt ook verstaan het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk. Daaronder valt bijvoorbeeld ook een dakopbouw. Ook voor nieuw aan te leggen of te vervangen verharding gelden deze voorwaarden.

Uitzondering op deze randvoorwaarden vormen de Binnenstad, Breezicht en gebied rondom waterwingebied het Engelse Werk, zie bijlage Aandachtsgebieden Zwolle. Mocht u hier gaan bouwen of verbouwen neem dat contact op met de gemeente voor de hier geldende randvoorwaarden.

Hemelwater kan op meerdere manieren infiltreren, bijvoorbeeld middels infiltratiekrat/put, wadi, zaksloot, etc. In het algemeen praat men over een infiltratievoorziening.

3.2 Aansluitbare oppervlakken

Op de infiltratievoorziening binnen de eigen perceelsgrens mogen alleen afvoeren worden aangesloten waarvan verwacht mag worden dat deze relatief schoon zijn (dak, terras, parkeerplaats etc.).

3.3 Berging in de infiltratievoorziening

Bij ontwikkelingen met minder dan 10 wooneenheden en/of een totale perceelsomvang van maximaal 1.500 m^2, geldt dat in de infiltratievoorziening een waterberging aanwezig moet zijn van 20 liter hemelwater per m^2 aangesloten verhard oppervlak (dak, terras, oprit, parkeerplaats etc.) op perceelsniveau.

Bij ontwikkelingen met een totale perceelsomvang van meer dan 1.500 m^2, geldt als eis dat 60 liter hemelwater per m^2 aangesloten verhard oppervlak moet kunnen worden opgevangen binnen de grenzen van de planontwikkeling. Bij verkaveling van een ontwikkeling geldt dat van deze 60 liter per m^2, 20 liter per m^2 op perceelsniveau in een infiltratievoorziening wordt opgevangen. Overige 40 liter per m^2 kan in een verlaging binnen het gebied (de planontwikkeling) worden opgevangen (bijv. verlaagd groen of verlaagde parkeerplaats). Het gaat erom dat het water beneden het laagste gelegen vloerpeil tijdelijk wordt opgevangen.

In sommige situaties is de aanleg een gezamenlijke infiltratievoorziening toegestaan, mits het beheer- en onderhoud van de voorziening goed kan worden geborgd via een VVE of woningcorporatie. Een goed voorbeeld hiervan is een bouwblok met woningen met een gezamenlijk parkeerterrein/tuin,

De hemelwaterberging wordt in alle gevallen zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen twee dagen weer volledig beschikbaar is, waarbij het water geleidelijk wordt geïnfiltreerd/afgevoerd na afloop van de bui.

3.4 Overloopvoorziening

De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen (als er een grotere bui valt dan waarop de voorziening is ontworpen), kan indirect en bovengronds door overloop naar het openbaar gebied worden geloosd op het gemeentelijk riool, oppervlaktewater of in het groen.

Een voorbeeld van een overloopvoorziening is een bladvanger in de regenpijp (aanbrengen op ca. 0,35 m boven maaiveld). Ook kan een ontlastput voor of achter de infiltratievoorziening aangebracht worden.

Een overloopvoorziening dient ter goedkeuring van de gemeente te worden aangevraagd en aangelegd.

Indien het perceel direct grenst aan een watergang, kan toestemming aan de gemeente en het waterschap gevraagd worden om via een overloopleiding van de infiltratievoorziening hemelwater in de watergang te mogen lozen.

Uitzondering Tippe:
Naar elk bouwblok in de wijk Tippe zijn één of meerdere overloopvoorzieningen voor hemelwater gerealiseerd waarop aangesloten kan worden. Laat u, voordat het rioolontwerp gemaakt wordt, goed informeren waar deze aansluitingen exact liggen en pas uw rioolontwerp hierop aan. Waar de overloopvoorzieningen liggen is per bouwblok verschillend.
Bij bouwblokken direct grenzend aan oppervlaktewater kan een overloopvoorziening naar dit water gemaakt worden (na infiltratie). De locatie van deze overloopvoorziening met uitstroombak dient in overleg met de gemeente bepaald worden.

3.5 Waarborging infiltratiecapaciteit naar de ondergrond

De infiltratievoorziening moet een verbinding hebben met de vaste zandondergrond. Dit kan door de bestaande grondslag onder de voorziening te vervangen tot aan de vaste zandlaag door zand, dus alle tussenliggende storende lagen (klei/veen) verwijderen, ook als deze storende laag tot 2,5m diepte zit.
Verder kan de ontwatering van uw perceel worden verbeterd door een zandcunet aan te brengen in uw tuin die verbonden is met het zandcunet van uw woonstraat.

3.6 Aanleghoogte van de voorziening

De onderzijde van de infiltratievoorziening ligt tenminste op de gemiddeld hoogste grondwaterstand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is niet overal in Zwolle gelijk. Normaal gesproken is dit:

- Hessenpoort ten noorden van de Radiaalwatergang: -0,20 m NAP
- Stadshagen I: -020 m NAP

- Stadshagen II: -0,80 m NAP
- Tippe: -020 m NAP
- Scholtensteeg Zuid: -0,10 m NAP
- Scholtensteeg Noord: -0,60 m NAP
- Oude Mars: +0,25 m NAP
- Wijthmen: +0,20 m NAP
- Windesheim: infiltratievoorzieningen zo hoog mogelijk aanleggen in verband met wisselende grondwaterstanden

In de rest van Zwolle ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand op circa +0,10 m NAP

Voorafgaand aan de bouw dient u zelf te controleren wat de gemiddeld hoogste grondwaterstand ter plekke is. De infiltratievoorziening mag ook hoger aangelegd worden dan aangegeven hoogte indien dit wenselijk is.

3.7 Blad- en zandvang

Voorkomen moet worden dat de infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt. Daarom moet er, voordat het hemelwater de infiltratievoorziening bereikt, een voorziening worden aangebracht die bladeren, takjes, zwerfvuil en zand afvangt. Deze voorziening bestaat uit een bladvang en een zandvang. De bladvang mag in de dakgoot, in de regenpijp of in de grond worden aangebracht mits regelmatig onderhoud hieraan mogelijk is en de constructie niet verwijderbaar is. Veelal wordt de bladvang op 30cm boven maaiveld geplaatst in de regenpijp.
De zandvang moet minimaal bestaan uit een opvangbak waarvan de uitgaande leiding richting de infiltratievoorziening minstens 0,4 meter hoger ligt dan de bodem van de opvangbak. Het zandvang deel dient een capaciteit te bezitten van minimaal 20 liter. In de zandvangput dient een filter voor de afvoer geplaatst te worden. Deze moet zo geconstrueerd zijn dat deze altijd onder water zit en daardoor niet dicht gaat zitten door drijfvuil. Het filter moet eenvoudig zijn te monteren en te demonteren. De zandvangput moet vanaf maaiveld te inspecteren zijn.

3.8 Materiaalgebruik

Voor de infiltratievoorziening en de daarop afwaterende daken en regenpijpen mogen alleen materialen worden toegepast die niet uitloogbaar en/of afbreekbaar zijn en, bij normaal gebruik, een levensduur hebben van minimaal 40 jaar.

3.9 Sterkte van de voorziening

Wordt de voorziening aangelegd op een plaats die na aanbrengen niet meer belast wordt door (bouw)verkeer en/of geparkeerde voertuigen, dan wordt hieraan geen nadere eisen gesteld dan dat de voorziening niet onder de gronddruk mag bezwijken. Vindt er wel een belasting plaats, of is de verwachting dat er een belasting plaats zal gaan vinden, dan moet daarmee rekening worden gehouden. Gedacht kan worden aan een telekraan, auto, vrachtwagen etc.

3.10 Ontluchting

Eventueel ingesloten lucht moet via een ontluchtingsconstructie de voorziening kunnen verlaten.

3.11 Aanvulzand

Bij gebruik van een ondergrondse infiltratievoorziening dient rondom zand aanwezig te zijn dat voldoet aan de eisen voor draineerzand, zoals vermeld in de Standaard RAW Bepalingen 2020. Naast de voorziening dient minimaal 30 cm zand aanwezig te zijn, boven de voorziening 10 cm. Onder de voorziening moet zand aanwezig zijn tot minimaal de vaste zandondergrond.

3.12 Gronddekking

Bij gebruik van een ondergrondse infiltratievoorziening, moet de voorziening aan de bovenzijde afgedekt worden met minimaal 0,30 m grond vanaf maaiveld. Indien de voorziening in de kruipruimte wordt toegepast, dan hoeft er geen gronddekking aanwezig te zijn.

3.13 Tijdstip aanleg voorziening

Na aanleg moet de voorziening worden beschermd tegen het overrijden door shovels, (vracht)auto´s kranen en dergelijke, het dichtrijden van de omliggende grond en het dichtslibben als gevolg van ondermeer zand en licht bouwafval.

3.14 Onderhoud

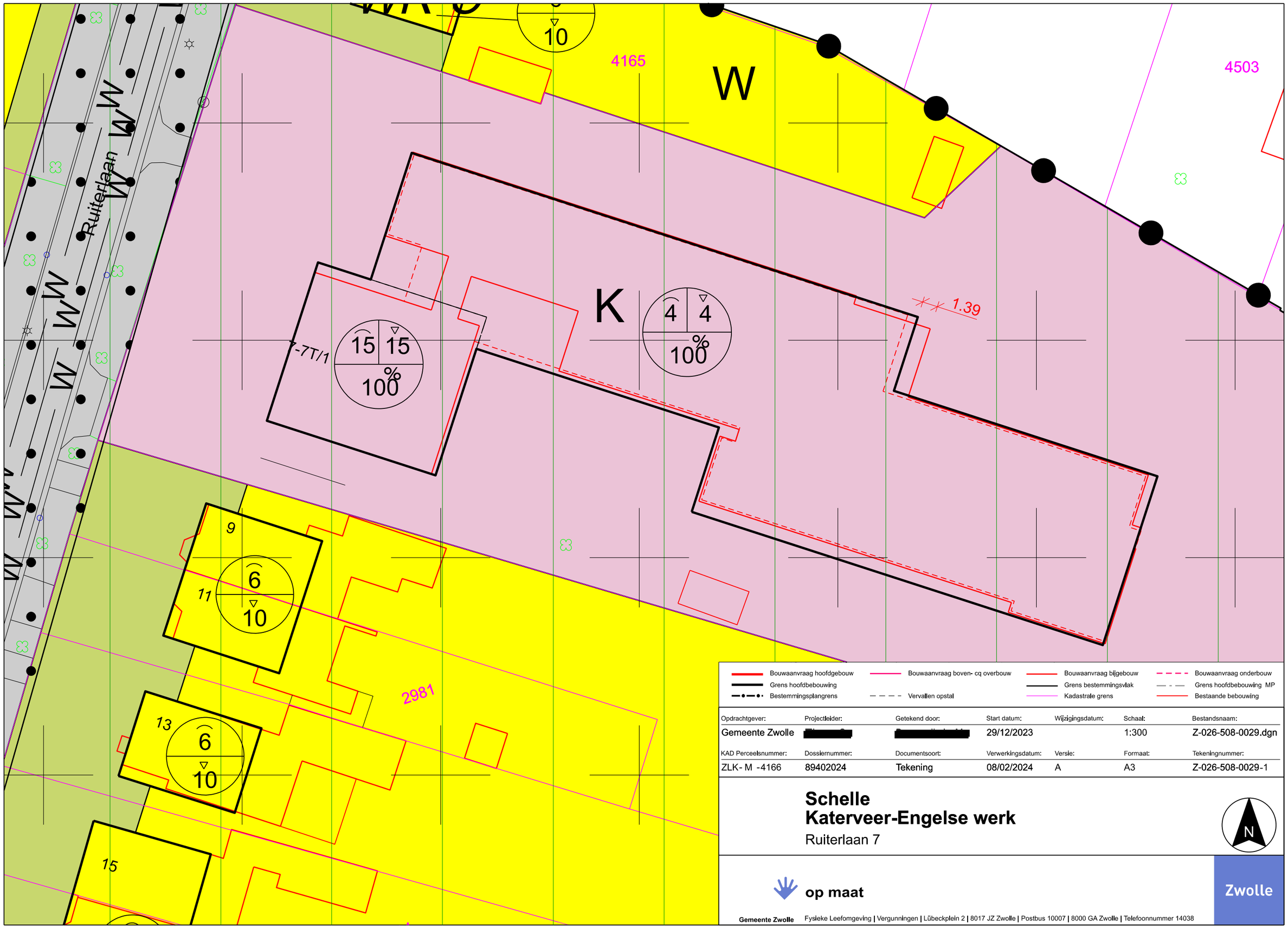
De verplichting voor het onderhoud ligt bij de eigenaar van de woning waar de voorziening is gelegen. De gemeente heeft het recht om de infiltratievoorziening indien gewenst, te (laten) inspecteren. Daarvoor dient de infiltratievoorziening evenals de zand- en bladvang bereikbaar te zijn. De zandvang dient vanaf maaiveld zichtbaar, bereikbaar en inspecteerbaar te zijn. De eigenaar dient de zandvang gemiddeld 1x per jaar te reinigen, zand/slib verwijderen. E.e.a. is afhankelijk van grote aangesloten oppervlak etc. (advies doe dit gelijk met de dakgoot). De eigenaar van de voorziening dient de door de gemeente aangeven maatregelen, voor zover sprake is van achterstallig onderhoud dan wel een oneigenlijk gebruik van de voorziening, op eigen kosten uit te (laten) voeren.

4 Kavel ophogen/ inrichten

Wanneer u van plan bent uw kavel op te hogen met grond die vrijkomt bij het uitgraven van de bouwput, kan dit niet rechtstreeks op het maaiveld van de kavel worden verwerkt. Indien u dit wel doet ontstaat er een afsluitende grondlaag waar hemelwater niet doorheen wil. De kans is groot dat u dan te maken krijgt met schijngrondwaterstand. (hoog staand water, hoger dan de normale grondwaterstand). Om dit te voorkomen is het verstandig om de volgende maatregelen uit te voeren:

- Maaiveld / zoden verwijderen en de kavel frezen voordat de kavel wordt opgehoogd met grond vrijgekomen uit de bouwput.
- Grondboringen maken om te bepalen waar en hoe diep eventueel storende lagen zitten. Vooraf enkele boringen maken verschaft meer duidelijkheid over de grondopbouw op uw kavel.
- In de tuin alvast één of meerdere doorgravingen maken naar de vaste zandlaag (waarbij de storende lagen worden verwijderd en vervangen door zand).
- Nadat de bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden de kavel (diep) doorspitten, circa 60 à 80 cm, eventueel drainerend zand toevoegen.
- Ook onder de woning, kruipruimte, is het wenselijk een doorgraving te maken naar de vaste zandlaag.

In nieuwbouwwijken zoals Tippe zijn bouwkavels opgehoogd met gebiedseigen grond. Er is een fors pakket met grond / zand / klei /veen aanwezig. Door de bouwactiviteiten worden de kavels nog eens extra vast gereden. Bovenstaande zorgt voor een slecht water doorlatende ondergrond van de kavels. Het is verstandig bovenstaande maatregelen uit te voeren.



Bouwaanvraag hoofdgebouw | Bouwaanvraag boven- cq overbouw | Bouwaanvraag bijgebouw | Bouwaanvraag onderbouw
Grens hoofdbebouwing | Grens bestemmingsvlak | Grens hoofdbebouwing MP
Bestemmingsplangrens | Vervallen opstal | Kadastrale grens | Bestaande bebouwing

Opdrachtgever:	Projectleider:	Getekend door:	Start datum:	Wijzigingsdatum:	Schaal:	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle	[redacted]	[redacted]	29/12/2023		1:300	Z-026-508-0029.dgn

KAD Perceelsnummer:	Dossiernummer:	Documentsoort:	Verwerkingsdatum:	Versie:	Formaat:	Tekeningnummer:
ZLK- M -4166	89402024	Tekening	08/02/2024	A	A3	Z-026-508-0029-1

Schelle
Katerveer-Engelse werk
Ruiterlaan 7

N

op maat

Gemeente Zwolle Fysieke Leefomgeving | Vergunningen | Lübeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | Telefoonnummer 14038

Zwolle

Advies monumentenzorg - ontvankelijkheid

Team Erfgoed
Advies Monumentenzorg

Datum: 8 februari 2024
Adres: Ruiterlaan 7
Zaak: 0193ESUITE89402024

ONTVANKELIJKHEID

De aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van het beschermde gemeentelijke/rijksmonument is vanuit een oogpunt van monumentenzorg getoetst op ontvankelijkheid/compleetheid.
Daarbij is geconstateerd dat de aanvraag niet ontvankelijk is, de volgende stukken/gegevens ontbreken:

De verticale en horizontale principedetails van de aansluiting tussen het monument en de verbindingsgang tussen het oude en nieuwe gebouw.

Voor nadere informatie kunt u zich wenden tot het team Monumentenzorg, bereikbaar onder telefoonnummer ([redacted], per mail via [redacted] of na een telefonische afspraak op het kantooradres Lübeckplein 2, Zwolle.

Veiligheidsregio IJsselland / [redacted]

Wij adviseren u niet akkoord te gaan en hebben de volgende vragen/opmerkingen:

- De brandklasse van de gevels dient te voldoen aan brandklasse B volgens NEN 6068. Dit is niet aangegeven. Daarnaast dient onderbouwd te worden dat de Striklith Strikotherm, de houten lamellen, houten gevelafwerking en houten kolommen voldoen aan deze brandklasse.
- In het renvooi wordt gesproken over rookmelders volgens NEN 2555. Volgens het Bouwbesluit 2012 is een brandmeldinstallatie met niet-automatische bewaking vereist en een ontruimingsalarminstallatie. Dit dient aangepast te worden.
- Het is onduidelijk of er vanuit de verblijfsruimten in het souterrain gelegen tussen as 1 en as 5 ook in de richting van de villa gevlucht kan worden (volgens de vluchtrouteaanduidingen niet). Indien dit niet mogelijk is, dan is er sprake van een doodlopend einde. Op basis van artikel 6.20 lid 5 dienen de verblijfsruimten die aan dit doodlopend einde zijn gelegen alsmede de verkeersruimte voorzien te zijn van ruimtebewaking als bedoeld in NEN 2535.
- Op de tekening zijn op meerdere plaatsen brandslanghaspels aangegeven. Echter de slanglengte is hierbij niet aangegeven. Het is onduidelijk of met de aangegeven brandslanghaspels een dekkend patroon wordt gerealiseerd. Dit moet worden onderbouwd.
- In de stukken wordt niet ingegaan op de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de bouwconstructie. Het bezwijken van de bouwconstructie in een willekeurig brandcompartiment mag niet leiden tot het vroegtijdig bezwijken van de brandscheidingen. Dit dient voor alle constructietypen die voorkomen in dit project (staalconstructie, CLT en gelamineerde spanten) nader uitgewerkt te worden. Indien maatregelen noodzakelijk zijn aan staalconstructie,gelamineerde spanten en CLT vloeren dient dit ook verwerkt te worden op de details (onder andere V03, V05, H-02 en H-04).
- Onduidelijk is of bij brand het bezwijken van de dakvloer binnen 30 minuten leidt tot het bezwijken van de 1e verdiepingsvloer. Dit dient onderbouwd te worden.
- Er dient een detail aangeleverd te worden van de aansluiting van de brandscheidingen op de dakconstructie.
- Het is onduidelijk of de CLT vloeren ook zichtbaar zijn in de extra beschermde vluchtroutes. In de extra beschermde vluchtroutes geldt brandklasse B voor wanden en plafonds. Indien dit aanwezig is, dient aangetoond te worden dat de CLT constructie voldoet aan brandklasse B of deze dient afgewerkt te worden met onbrandbare beplating.
- Het is onduidelijk van welk materiaal de trappen worden gerealiseerd en of deze voldoen aan brandklasse Cfl (extra beschermde vluchtroute).
- De 1e verdiepingsvloer betreft een brandscheiding tussen 2 brandcompartimenten. De vloer wordt uitgevoerd in CLT. Onderbouwd moet worden dat deze vloerconstructie (incl. draagconstructie) voldoet aan een brandwerendheid van 30 minuten.
- Ter plaatse van as 12 is ter plaatse van de inwendige hoek (souterrain) een horizontaal brandoverslagrisico aanwezig tussen BC 1 en BC 2. Onderbouwd dient te worden conform NEN 6068 dat hier geen brandwerende maatregelen in de gevel noodzakelijk zijn om dit brandoverslagrisico te beperken.
- Tussen het platte dak van BC 1 (as 1 t/m 5) en de opgaande gevel van BC2 is een verticaal brandoverslagrisico aanwezig. Of de opgaande gevel dient een brandwerendheid van 30 minuten te behalen of het platte dak. Dit dient op de plattegrond- en doorsnedetekening aangegeven te worden. Indien gekozen wordt om het platte dak brandwerend uit te voeren dient onderbouwd te worden dat de dakconstructie (inclusief draagconstructie dak) voldoet aan een brandwerendheid van 30 minuten.
- Aangetoond dient te worden dat het sedum dak voldoet aan NEN 6063 (vliegvuurbestendigheid).

- Rondom het centrale trappenhuis op de 1e verdieping is op de tekening 'brandcompartimentering' een WBDBO-eis van 30 minuten aangegeven. Echter is het trappenhuis volgens de arcering hetzelfde brandcompartiment als het overige deel van de verdieping. Dit is niet duidelijk.
- De twee trappenhuizen op de tekening 'brandcompartimenten' zijn zowel aangegeven als extra beschermde vluchtroute als brandcompartiment. Dit is niet mogelijk. Een extra beschermde vluchtroute ligt niet in een brandcompartiment.
- De indeling in subbrandcompartimenten is niet aangegeven.
- Een extra beschermde vluchtroute dient voorzien te zijn van noodverlichting. Dit is niet aangegeven.
- In het renvooi zijn voor de vloer, wand en plafondafwerking de brandvoortplantingsklasse en rookdichtheid aangegeven op basis van het niveau bestaande bouw. Wij adviseren hier de brand- en rookklasse volgens niveau nieuwbouw aan te geven aangezien de testmethode voor brandvoortplantingsklasse niet meer bestaat. Dit voorkomt onduidelijkheid in de uitvoeringsfase.

Advies

Voor het aanbrengen van zonnepanelen adviseren wij u rekening te houden met de 'Handreiking Risicobeheersing advies veilige pv-systemen' van Brandweer Nederland. In deze handreiking worden maatregelen voorgeschreven waarmee de kans op brand door zonnepanelen wordt verkleind en eventuele gevolgschade wordt beperkt. Deze handreiking is te downloaden op de website: www.nipv.nl. De Veiligheidsregio IJsselland kan u ook helpen met projectspecifiek advies. Daarnaast adviseren wij u contact op te nemen met de verzekeraar. De verzekeraar kan aanvullende eisen stellen of maatregelen wensen bij het toepassen van zonnepanelen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 16:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: Advies over Ruiterlaan 7

Goedemiddag [redacted]

Naar aanleiding van jouw vraag stuur ik je deze e-mail.
Uit mijn overleg met [redacted] vloeit het volgende advies voort:

Samengevat moet aanvrager een eenduidig peil aangeven op alle tekeningen, dit zal moeten gebeuren door middel van aanvullende stukken. Aanvrager moet aangeven waar volgens hen de hoofdtoegang ligt en waarom deze daar ligt, dit dient eenduidig aangegeven te worden op een situatietekening en alle andere tekeningen die zij indienen. Aanvrager dient wellicht op de hoogte gesteld te worden dat het bordes niet als peil gezien kan worden op grond van een uitspraak van de ABRvS. (ABRvS 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2665, r.o. 4.2.)
Indien aanvrager het peil wel aanpast, en niet met tegenargumenten komt waarom het peil ter hoogte van de bovenzijde van het bordes ligt, dan voldoet aanvrager hoogstwaarschijnlijk niet aan het bestemmingsplan. De maximaal bouwhoogte lijkt dan immers overschreden te worden. De aanvrager dient de hoogte van het te bouwen bouwwerk op alle tekeningen die zij indienen duidelijk aan te geven vanaf het juiste peil. De dakrand krijgt immers op de doorsnedetekening een hoogte van 3,8 m toegekend ten opzichte van de hoogte vanaf het bordes. Als het peil lager komt te liggen dan de bovenkant van het bordes, dan zal de maximale bouwhoogte zonder twijfel worden overschreden. Dan zal er in strijd gehandeld moeten worden met de regels van ruimtelijke ordening en zal art. 2.1 lid 1 sub c Wabo opgevoerd moeten worden in de procedure. Dan is de vraag of de stedenbouwkundige medewerking wil verlenen of niet.

Kortom dient aanvrager aan te leveren:

- Doorsnedetekeningen, geveltekeningen, plattegronden en situatietekeningen waarop eenduidig en duidelijk aangegeven wordt waar de hoofdtoegang is. Daarnaast dient aanvrager aan te geven waarom de hoofdtoegang volgens hen op die locatie ligt.
- Op de tekeningen zoals hierboven bedoeld, moet ook ondubbelzinnig een juist peil aangegeven worden. Daarbij komt dat de tekeningen voorzien moeten zijn van een juiste maatvoering.
- Door de beoogde verbouwing van aanvrager lijkt het alsof er twee separate gebouwen ontstaan. Aanvrager dient aan te geven of het daadwerkelijk gaat om twee verschillende gebouwen, waarin verschillende bedrijven gevestigd zijn. Als het twee verschillende gebouwen zijn met twee verschillende bedrijven is het wellicht logisch om het peil te leggen waar de hoofdtoegang is van het gebouw waarop de extra verdieping geplaatst gaat worden.
- Als laatste is het wellicht raadzaam om aan te geven dat indien aanvrager deze aanvraag op deze manier door wil zetten, dat hij dan ook hoogstwaarschijnlijk in strijd gaat handelen met de regels van ruimtelijke ordening en dat hij daarom ook afwijken van het bestemmingsplan dient aan te vragen. (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo).

Als je hier nog vragen over hebt dan hoor ik het graag!

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: LVO <noreply@omgevingsloket.nl>
Verzonden: vrijdag 2 februari 2024 10:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Adviesaanvraag ten behoeve van de aanvraag Verbouw Ruiterlaan 7 Zwolle - 8302251 is ingediend

Geachte meneer, mevrouw,

De adviesaanvraag die u heeft gedaan voor aanvraag Verbouw Ruiterlaan 7 Zwolle - 8302251 is ingediend bij Provincie Overijssel. De adviesorganisatie krijgt inzage in de aanvraag en kan een advies aan het dossier toevoegen.

In de toelichting bij de adviesaanvraag heeft u het volgende ingevuld:

De locatie bevindt zich tpv een grondwaterbeschermingsgebied. Daar mag niet anders worden gebouwd dan tbv het grondwaterbeschermingsgebied, tenzij:

- geen gevaar of nadeel ontstaat voor het belang van de bescherming van de drinkwatervoorziening;
- vooraf advies is ingewonnen van gedeputeerde staten van Overijssel en de betrokken beheerder van de drinkwatervoorziening.

Graag advies.

[redacted]

Met vriendelijke groet,

Omgevingsloket online

De aanvraaggegevens

Naam: Verbouw Ruiterlaan 7 Zwolle
Aanvraagnummer: 8302251
Type: Omgevingsvergunning / melding
Werkzaamheden: Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen, Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken
Referentiecode aanvrager: 2144
Datum indiening: 29-12-2023
Bevoegd gezag: Gemeente Zwolle
Verplichtingtype: Vergunningsplicht

Bekijk de aanvraag

Let op: deze e-mail is automatisch verstuurd. U kunt er niet op antwoorden.

Omgevingsvergunning

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 5 februari 2024 07:40
Aan: Omgevingsvergunning
Onderwerp: [0193ESUITE89402024] Correspondentie mailadressen van bewoners Ruiterlaan die zienswijze hebben getekend

Categorieën: Voorrang (voor wie kan oppakken)

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik u de complete lijst met mailadressen toekomen van de bewoners van de Ruiterlaan die de zienswijze hebben getekend zodat u met ieder van hen kan communiceren:

[redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]

From: Omgevingsvergunning <omgevingsvergunning@zwolle.nl>
Sent: Friday, January 26, 2024 2:39:58 PM
To: [redacted]
Subject: Ontvangstbevestiging zienswijze 0193ESUITE89402024 Ruiterlaan 7

Geachte [redacted]

Op 25 januari 2024 hebben wij uw zienswijze ontvangen betreffende de verbouw Ruiterlaan 7. Uw zienswijze wordt betrokken bij de belangafweging van het te nemen besluit.

Tot slot
Heeft u vragen? Neemt u dan gerust contact op met telefoonnummer 14038. U wordt dan doorverbonden met een medewerker van de sectie Vergunningen.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw aanvraag is ingeschreven met kenmerk 0193ESUITE89402024.

met vriendelijke groet Zwolle

Administratie Fysieke Leefomgeving

Gemeente Zwolle, PUL
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
☎: 14038

E-mail: omgevingsvergunning@zwolle.nl


Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2024 11:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verzoek om aanvulling aanvraag omgevingsvergunning Ruiterlaan 7 Zwolle - 0193ESUITE89402024
Bijlagen: Brief verzoek om aanvulling Ruiterlaan 7 Zwolle 0193ESUITE89402024.pdf; Advies veiligheidsregio IJsselland - Ruiterlaan 7 Zwolle.pdf; Hemelwater infiltratie Zwolle versie november 2022.pdf

Geachte [redacted],

Op 29 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het paviljoen, waarbij het aangrenzende gemeentelijke monument Frisia State weer (grotendeels) vrij komt te staan, aan de Ruiterlaan 7, 8019 BN Zwolle.

De aanvraag is nog niet compleet. In de bijlage treft u het verzoek om aanvullende gegevens (met bijlagen) aan. Als hier vragen over zijn, dan hoor ik het graag.

met vriendelijke groet Zwolle

[redacted]

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.